UCHWAŁA NR XXXIX/18/2018
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 16 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók

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 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875,2232 oraz z 2018 r. poz. 130), w związku z uchwałą nr XXXV/80/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók, na wniosek Wójta Gminy Pruszcz Gdański uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Rada Gminy Pruszcz Gdański stwierdza, iż zmiana planu, o której mowa w ust. 2 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 141 z dnia 19 grudnia 2005 r. poz. 3356, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók, zwaną dalej planem.

3. Plan obejmuje obręb geodezyjny Przejazdowo z wyłączeniem części północno-wschodniej oraz północną część obrębu geodezyjnego Dziewięć Włók, o łącznej powierzchni ok. 600 ha. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

1) wykaz pojęć używanych w planie - zawarty w § 5 niniejszej uchwały;

2) przeznaczenie terenów położonych w obrębie jednostki urbanistycznej A (z wyłączeniem terenów komunikacji) - zawarte w kartach terenów w § 15 niniejszej uchwały;

3) przeznaczenie terenów położonych w obrębie jednostki urbanistycznej B (z wyłączeniem terenów komunikacji) - zawarte w kartach terenów w § 16 niniejszej uchwały;

4) przeznaczenie terenów komunikacji - zawarte w kartach terenów w § 17 niniejszej uchwały;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – zawarte w kartach terenów w § 15, w § 16 i w § 17 niniejszej uchwały;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - zawarte w § 7 niniejszej uchwały;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 8 niniejszej uchwały;

9) wskaźniki zagospodarowania terenu - zawarte w kartach terenów w § 15, w § 16 i w § 17, zasady kształtowania zabudowy - zawarte w kartach terenów w § 15, w § 16 i w § 17 niniejszej uchwały;

10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;

11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 niniejszej uchwały;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki miejsc postojowych (miejsc do parkowania) - zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;

14) ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały;

15) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym – zawarte w § 14 niniejszej uchwały;

16) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – wskazane są w § 15 ust. 15 niniejszej uchwały w karcie terenu A.35.U/UC;

17) STAWKA PROCENTOWA o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego - dla poszczególnych terenów zawarte w § 15, 16 i 17 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie będących terenami dróg zawarte w § 15 i w § 16, w kartach terenów, określają:

1) symbol i powierzchnię terenu;

2) przeznaczenie terenu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu;

7) zasady kształtowania zabudowy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi będących terenami komunikacji zawarte w § 17 w kartach terenów określają:

1) symbol i powierzchnię terenu;

2) przeznaczenie terenu;

3) zasady zagospodarowania;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) GRANICE

a) granica administracyjna gminy Pruszcz Gdański;

b) granica obrębów wiejskich;

c) granice obszaru objętego planem;

d) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

e) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) TERENY ZABUDOWY

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) MM - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;

d) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej;

e) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

f) U- tereny zabudowy usługowej;

g) U/UC - tereny zabudowy usługowej i tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

h) UK - tereny zabudowy usługowej - usługi sakralne;

i) US - tereny sportu i rekreacji;

3) TERENY ROLNICZE I WODY

a) R - tereny rolnicze;

b) RO - tereny upraw ogrodniczych;

c) R/RM - tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej;

d) RM - tereny zabudowy zagrodowej;

e) ZK - tereny zieleni naturalnej;

f) ZW - tereny zadrzewień;

g) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;

h) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki;

i) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – kanały melioracji wodnych podstawowych;

4) TERENY KOMUNIKACJI

a) KDS - tereny dróg publicznych – droga ruchu szybkiego;

b) KDZ - tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze;

c) KDL - tereny dróg publicznych – drogi lokalne;

d) KDD - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

e) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

f) KS - tereny parkingów;

g) mosty;

5) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

a) W - wodociągi;

b) W/WS - wodociągi - powierzchniowe ujęcie wody;

c) K - kanalizacja sanitarna;

d) G - gazownictwo;

e) IM - urządzenia melioracji wodnych;

f) wały przeciwpowodziowe/rowy melioracyjne;

g) strefa 50 m od stopy wału;

h) TR - pas techniczny rurociągu naftowego;

i) TG1- strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500;

j) TG2, TG3 - strefy kontrolowane planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia;

k) TE1- pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;

l) TE2 -pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV; ł) TE3 - pas techniczny projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;

m) TW - pas techniczny istniejącej magistrali wodociągowej;

n) TW1 - pas techniczny planowanej magistrali wodociągowej;

o) TT - pas techniczny różnych sieci infrastruktury technicznej;

p) TK - pas techniczny kolektorów sanitarnych;

6) OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

a) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Dziewięć Włók;

b) budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego;

c) budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

d) granice i strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w WEZ/Gminnej Ewidencji Zabytków;

e) inne obiekty i tereny zabytkowe: budynki zabytkowe; obiekt zabytkowy (kapliczka); historyczne zagrody; trasa dawnej kolei wąskotorowej; historyczne miejsce pamięci; rejon występowania historycznej zieleni; historyczne drogi i dojazdy do zagród;

7) OCHRONA ŚRODOWISKA

a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;

b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

c) tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych - cały obszar objęty planem;

d) zieleń izolacyjno-krajobrazowa w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

e) granica GZWP nr 111 i granica planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GZWP nr 112.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone w sposób następujący:

1) tereny nie będące terenami komunikacji (karty tych terenów zawarte są w § 15 i w § 16):

a) poz. 1: symbol literowy „A" lub „B", oznaczający symbol jednostki urbanistycznej, w której znajduje się dany teren:

- jednostka urbanistyczna „A" obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Przejazdowo;
- jednostka urbanistyczna "B" obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Dziewięć Włók;

b) poz. 2: numer jednocyfrowy, dwucyfrowy lub trzycyfrowy oznaczający numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

c) poz. 3: symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu, zgodnie z klasyfikacją podaną w § 3 ust. 6 pkt 2, 3, 5 oraz opisem w karcie danego terenu;

d) w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wydzielono rejony (fragmenty terenów) o szczególnych warunkach zagospodarowania, dla których warunki zagospodarowania opisano w karcie danego terenu;

2) tereny będące terenami komunikacji (karty tych terenu zawarte są w § 17):

a) poz. 1: numer trzycyfrowy (oddzielna numeracja dla terenów dróg publicznych i dla terenów dróg wewnętrznych);

b) poz. 2: symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu zgodnie z klasyfikacją podaną w § 3 ust. 6 pkt 4 oraz opisem w karcie danego terenu.

§ 5. Uchwala się wykaz pojęć używanych w planie:

1) bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się elementów takich jak: dobudowany garaż, weranda, ganek, wykusz itp.;

2) budynki pomocnicze: budynki związane z funkcją podstawową, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, altany, budynki infrastruktury technicznej, itp;

3) dach dwuspadowy : dach bryły głównej 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 140 cm od poziomu posadzki poddasza do poziomu oparcia krokwi konstrukcji dachowej; dopuszcza się lukarny o innym kącie nachylenia dachu niż dach główny, 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; powyższe ustalenia nie dotyczą zadaszenia nad wejściem, tarasem oraz dobudowanym garażem;

4) dach płaski : dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;

5) dach symetryczny, pochylenie symetryczne : dach, którego połacie stykające się w kalenicy pochylone są symetrycznie (o takim samym kącie nachylenia) w stosunku do poziomu; dopuszcza się różnicę w długości symetrycznych połaci jednak nie więcej jak 1,0 m w rzucie poziomym;

6) indywidualne źródła energii odnawialnej: elektrownia wiatrowa (oraz turbina wiatrowa), baterie słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne oraz inne urządzenia wytwarzające energię o mocy do 100 kW a także urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną wykorzystywaną dla potrzeb własnych użytkownika budynku (budynków) lub terenu;

7) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechnicze, melioracji wodnych, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, itp., definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi oraz obiektami i budynkami towarzyszącymi;

8) intensywność zabudowy: zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego;

9) linia rozgraniczająca: linia będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które opisane są innym symbolem literowo-cyfrowym;

10) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy : linie ustalone na rysunku planu, określające maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynków i budowli rolniczych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynków jak: loggie, balkony, wykusze i połacie dachu, które mogą być wysunięte poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,0 m oraz: chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej – przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; odstępstwa nie dotyczą maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 001.KDS; lokalizacja obiektów budowlanych, których nie dotyczy maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - wzdłuż wszystkich dróg publicznych i granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi; maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, o których mowa w § 9 ust. 8 pkt 4;

11) urządzenia i tablice informacyjne : urządzenie obejmujące konstrukcję nośną i zamocowanie, służące do prezentacji informacji wraz z informacją w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, bilbordu, neonu, pylonu; urządzenia i tablice reklamowe: urządzenie obejmujące konstrukcję nośną i zamocowanie, służące do prezentacji reklamy

wraz z reklamą w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, bilbordu, neonu, pylonu; szyld: tablica lub urządzenie informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica się znajduje;

12) powierzchnia zabudowy : powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków i wiat (po zewnętrznym obrysie elementów nośnych) na powierzchnię terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny konstrukcji nośnych naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej, itp.;

13) przepisy odrębne: przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

14) rysunek planu: rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

15) powierzchnia terenu biologicznie czynna : w rozumieniu przepisów w zakresie prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

16) teren : teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 ust. 6 pkt 2, 3, 4, 5 niniejszej uchwały oraz w kartach terenu zawartych w § 15, 16 i 17;

17) ustawa : należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt 12) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

19) wysokość budynku: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

20) zieleń izolacyjno-krajobrazowa: część terenu przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenami otaczającymi oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.;

21) obiekty małej architektury: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

22) usługi nieuciążliwe: należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej w tym przedszkola i żłobki, usługi oświaty i nauki o powierzchni użytkowej usług do 80 m² na jednej działce, usługi sportu, usługi gastronomii, usługi przetwórstwa spożywczego o powierzchni użytkowej usług do 100 m² na jednej działce, usługi turystyki i wczasów w tym hotele i pensjonaty do 50 pokoi, usługi łączności, usługi rzemiosła **z wyłączeniem obsługi i napraw samochodów, myjni samochodowych oraz stacji paliw,** biura - w tym instytucji komercyjnych oraz banki a także inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości - z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² ; Uwaga: usługi rzemiosła nie są rozumiane jako działalność produkcyjna, ale tylko jako działalność usługowa np.: fryzjer, szewc, tapicer, stolarz naprawiający meble, warsztat naprawy sprzętu AGD i wszelkiej elektroniki itp.;

23) działka: działka budowlana zgodnie z definicją w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Południowa część obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (granica obszaru przebiega po południowej stronie Kanału Wysokiego – jak oznaczono na rysunku planu); dla obszaru obowiązują przepisy dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizowania:

a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz zakładów istniejących;

b) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i / lub przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym na tereny użytkowanie rolnicze, na środowisko gruntowo-wodne oraz na tereny przeznaczone pod zabudowę; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej oraz zakładów istniejących;

c) w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MM, M/U) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w stosunku do których istnieje oraz stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami; użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;

3) zakres uciążliwości dla środowiska na granicy terenu objętego inwestycją nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;

4) 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;

5) obszar objęty planem położony jest:

a) część wschodnia i południowa: w granicach Głównego ZbiornikaWód Podziemnych nr 111 - oznaczonych na rysunku planu; prowadzona działalność nie może powodować zanieczyszczenia wód podziemnych;

b) część zachodnia: w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego Głównego ZbiornikaWód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie oraz - oznaczonych na rysunku planu; dla zbiornika obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego obszarów ochronnych; prowadzona działalność nie może powodować zanieczyszczenia wód podziemnych;

6) przy kształtowaniu terenów zieleni izolacyjno - krajobrazowej, naturalnej i zadrzewień należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;

7) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustala się zasadę nadrzędności ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;

8) poziomy hałasu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.38.US, B.16.US – jak dla terenów rekereacyjno-wypoczynkowych; dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.36.U - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolem M/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

d) dla terenów pozostałych: nie ustala się;

9) w obrębie terenów położonych w strefie potencjalnego oddziaływania akustycznego farmy wiatrowej “Bystra” lokalizacja budynków przeznaczonych na pobyt ludzi dopuszczona jest pod warunkiem, iż faktyczny (potwierdzony badaniami) poziom hałasu jest poniżej maksymalnych określonych przepisami poziomów dla funkcji ustalonej w niniejszym planie.

3. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg, ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego; w przypadku lokalizacji budynków w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego (tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa drogi ekspresowej S7) zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi ekspresowej S7; obowiązek ten dotyczy inwestorów planowanych na tych terenach inwestycji oraz ich następców prawnych.

4. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w § 15 i § 16 niniejszej uchwały oraz poprzez zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze objętym planem znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - oznaczony na rysunku planu: budynek mieszkalno – gospodarczy, Dziewięć Włók 3 (dz. ew. nr 2), numer rejestru 674 z dnia 27.10.1973 r., budynek wpisany jest również do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr 36/280 oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne przy obiekcie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

2. W obszarze objętym planem znajdują się budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków - oznaczone na rysunku planu:

1) wykaz budynków: "a" - budynek mieszkalny (bliźniak), Przejazdowo ul. Jesionowa 1A (dz. ew. nr 116/6) i ul. Jesionowa 2A (dz. ew. nr 117/7); „b”- budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Jesionowa 6 (dz. ew. nr 83/7); „c” - budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Jesionowa 14 (dz. ew. nr 89/6); „d”- spichlerz, Przejazdowo ul. Jesionowa 14 (dz. ew. nr 89/6); „e"- budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Jesionowa 22 (dz. ew. nr 90/7 i 90/17); „f"- budynek

mieszkalny, Przejazdowo ul. Kasztanowa 23 (dz. ew. nr 19/71); "g„ - budynek mieszkalny, Dziewięć Włók 7 (dz. ew. nr 3/2); ”h„ - obora, Dziewięć Włók 7 (dz. ew. nr 3/1 i 3/2); ”i„ - spichlerz, Dziewięć Włók 7 (dz. ew. nr 3/2); ”j„ - budynek mieszkalny, Dziewięć Włók 21 (dz. ew. nr 5); ”k„ - obora, Dziewięć Włok 21 (dz. ew. nr 5);

2) dla ww. budynków ustala się:

a) ochronę historycznej bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, podziału stolarki okiennej, wystroju elewacji;

b) nakaz stosowania materiałów historycznie uwarunkowanych;

c) nakaz zachowania i rewaloryzacji zieleni (drzew i krzewów) związanej z obiektem lub z zespołem obiektów; w wypadku wycinki drzew ze względów sanitarnych obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia powinny być z gatunków szlachetnych i dopasowane gatunkowo do historycznej zieleni;

d) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

e) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych i wiatrowych na budynkach oraz w otoczeniu budynków w odległości do 5m;

f) dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych;

g) prowadzenie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

h) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, dominant architektonicznych, elektrowni wiatrowych na działkach, na których zlokalizowane są budynki;

i) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych na powierzchni działki: w odległości większej niż 5m od budynku, na tyłach posesji (działki), tak aby nie przysłaniały ekspozycji zabytkowego budynku np. z głównych ciągów widokowych (dróg).

3. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe i historyczne zagrody objęte ochroną ustaleniami planu - oznaczone na rysunku planu:

1) wykaz obiektów zabytkowych i zasady ich ochrony: „A”- budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Wierzbowa 1 (dz. ew. nr 77/13); „B”- budynek gospodarczy, Przejazdowo ul. Wierzbowa 5 (dz. ew. nr 77/45); „C”- budynek gospodarczy, Przejazdowo ul. Główna 10 (dz. ew. nr 61/4); „D”- budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Sezonowa 1 (dz. ew. nr 224); „E” - budynek gospodarczy, Przejazdowo ul. Główna 1A (dz. ew. nr 116/13); „F” - budynek gospodarczy, Przejazdowo ul. Główna 1A (dz. ew. nr 117/7); „G” budynek mieszkalno - gospodarczy, Dziewięć Włok nr 25 i 27 (dz.ew. Nr 9/4 i 10/1); „H”- kapliczka, ul. Wierzbowa, (dz. ew. nr 77/7); „I” - budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul. Wierzbowa 5 (dz. ew. nr 77/44); „J”- budynek mieszkalny, Dziewięć Włók nr 22, 24, 26 (dz. ew. nr 95/25); „K” - budynek mieszkalno - gospodarczy, Przejazdowo, ul. Benzynowa 2 (dz. ew. 9/13); „L” - budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul. Główna 16 (dz. ew. nr 70/4). Dla ww. obiektów (budynków i kapliczki) ustala się:

a) ochronę historycznej bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, wystroju elewacji;

b) nakaz stosowania materiałów historycznie uwarunkowanych;

c) nakaz zachowania i rewaloryzacji zieleni (drzew i krzewów) związanej z zespołem lub obiektem; w wypadku wycinki drzew ze względów sanitarnych obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej, nowe nasadzenia powinny być dopasowane gatunkowo do historycznej zieleni, z gatunków szlachetnych;

d) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

e) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, dominant architektonicznych, elektrowni wiatrowych na działkach, na których zlokalizowane są budynki;

f) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych:

- na budynkach na maksimum 50% powierzchni dachu,

- na powierzchni działki: w odległości większej niż 5m od budynku, na tyłach posesji (działki), tak aby nie przysłaniały ekspozycji zabytkowego budynku np. z głównych ciągów widokowych (dróg);

g) dopuszcza się modernizację budynków (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych.

2) historyczne zagrody (oznaczone na rysunku planu); dla historycznych zagród ustala się:

a) nakaz zachowania historycznej lokalizacji budynków w zagrodzie;

b) nakaz zachowania przebiegu historycznych dojazdów;

c) nakaz zachowania i rewaloryzacji zieleni (drzew i krzewów) historycznie związanej z zespołem lub obiektem zabytkowym;

d) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, dominant architektonicznych, elektrowni wiatrowych;

e) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych:

- na budynkach na maksimum 50% powierzchni dachu,

- na powierzchni działki w odległości większej niż 5m od budynków na tyłach posesji (działki), tak aby nie przysłaniały ekspozycji zabytkowego budynku np. z głównych ciągów widokowych (dróg);

f) nową zabudowę należy dostosować do formy architektonicznej budynków zabytkowych występujących w obrębie historycznej zagrody lub do obiektów zabytkowych występujących w sąsiedztwie z uwzględnieniem ich wysokości, poziomu posadowienia parteru, wymiarów rzutu, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, materiałów elewacyjnych, pokrycia; nowa zabudowa winna stanowić kontynuację miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej; dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych przy spełnieniu ww. warunków;

g) nowe obiekty w zespole zabytkowym realizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca lub odtworzenie w miejscu ich historycznego występowania;

3) trasa dawnej kolei wąskotorowej; dla trasy ustala się:

a) zachowanie terenu jako terenu ogólnodostępnego (jako ciąg pieszy, pieszo-jezdny, pieszo-rowerowy, fragment drogi, zieleń);

b) zakazu podziałów geodezyjnych i włączania do przyległych działek budowlanych;

c) zakaz wygrodzeń poprzecznych.

4. Południowa część miejscowości Dziewięć Włok, położona po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 226 (004.KDZ), objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Dziewięć Włók (oznaczoną na rysunku planu).

1) W obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają:

a) historyczne drogi i dojazdy do zagród;

b) zabytkowe budynki i ich otoczenie;

c) układ zabudowy w historycznych zagrodach;

2) Dla strefy ustala się:

a) zachowanie przebiegu historycznych dróg i dojazdów oznaczonych na rysunku planu;

b) zachowanie miejsc lokalizacji historycznych zagród jako terenu lokalizacji zabudowy;

c) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, dominant architektonicznych, elektrowni wiatrowych, reklam – w tym urządzeń i tablic reklamowych i informacyjnych - wolnostojących, zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;

d) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych:

- na budynkach na maksimum 50% powierzchni dachu,

- na powierzchni działki w odległości większej niż 5 m od budynków, na tyłach posesji (działki), tak aby nie przysłaniały ekspozycji zabytkowego budynku np. z głównych ciągów (dróg) widokowych,

- powyższe ustalenia nie dotyczą budynku wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w ust. 1;

e) formę nowej zabudowy należy dostosować do obiektów zabytkowych występujących w obrębie historycznych zagród lub w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ich wysokości, poziomu posadowienia parteru, proporcji wymiarów rzutu, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, materiałów elewacyjnych, pokrycia; nowa zabudowa winna stanowić kontynuację miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej; dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych przy spełnieniu w/w warunków.

5. W południowo – wschodniej części miejscowości Dziewięć Włók występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) i w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) - oznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W obszarze objętym planem występuje historyczna zieleń - w rejonach oznaczonych na rysunku planu jako „rejon występowania historycznej zieleni”; dla tych rejonów ustala się:

1) przed prowadzeniem działalności inwestycyjnej w tych rejonach należy przeprowadzić inwentaryzację zieleni i ustalić lokalizację historycznych okazów (w wieku powyżej 50 lat);

2) historyczne okazy drzew przewidzieć do zachowania i ochrony; dopuszcza się cięcia sanitarne; w wypadku niezbędnej wycinki drzew ustala się wymóg kompensacji przyrodniczej, nowe nasadzenia powinny być dopasowane gatunkowo do historycznej zieleni.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych:

1) w terenach dróg o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolami: KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW wyklucza się możliwość lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz informacyjnych w tym emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in., typu LED - zakaz nie dotyczy nośników informacyjnych związanych z ruchem drogowym, których lokalizacja możliwa jest na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

2) w terenach przylegających do terenów dróg publicznych:

a) drogi ekspresowej S7 oznaczonej na rysunku planu symbolem 001.KDS wyklucza się lokalizację:

- urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych na ogrodzeniach,
- urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED w sposób oddziałujący na użytkowników dróg;

b) w pasie o szerokości 50 m przylegającym do linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD wyklucza się lokalizację:
- urządzeń i tablic reklamowych i informacyjnych na ogrodzeniach,
- urządzeń i tablic reklamowych oraz informacyjnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED w sposób oddziałujący na użytkowników dróg;

c) lokalizacja urządzeń i tablic reklamowych i informacyjnych oraz innych poza terenami wykluczonymi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, P/U, U, U/UC, KS (z uwzględnieniem ustaleń podanych w pkt 2) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach według następujących zasad:

a) dopuszcza się nie więcej jak dwie tablice bądź jeden nośnik na jednym budynku;

b) dopuszcza się nie więcej jak jedną tablicę bądź jeden nośnik na jednej działce budowlanej;

c) powierzchnia jednej tablicy na budynku maksymalnie 2,00 m^2, powierzchnia jednej tablicy wolnostojącej lub na nośniku maksymalnie 4,00 m^2;

d) na budynkach zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i na budynkach zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie jednej tablicy informacyjnej (szyldu) dotyczącej prowadzonej na działce działalności, umieszczonej na budynkach, według następujących zasad:
- powierzchnia jednej tablicy na budynku maksymalnie 1,00 m^2,
- w pasie o szerokości 50 m wzdłuż dróg publicznych wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych i informacyjnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MM, M/U, US, UK, RM (z uwzględnieniem ustaleń podanych w pkt 2):

a) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących;

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych umieszczonych na budynkach według następujących zasad:
- dopuszcza się nie więcej niż dwie tablice bądź dwa nośniki na jednym budynku,
- powierzchnia jednej tablicy na budynku maksymalnie 1,50 m^2;

c) na budynkach zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i na budynkach zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu, dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie jednej tablicy informacyjnej (szyldu) dotyczącej prowadzonej na działce działalności, umieszczonej na budynkach, według następujących zasad:
- powierzchnia jednej tablicy na budynku maksymalnie 1,00 m^2,
- w pasie o szerokości 50 m wzdłuż dróg publicznych wyklucza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

5) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, R/RM, RO, WS1, WS2, ZW, ZK, ZI, IM, W/WS, K, G, W ustala się:

a) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących (zakaz nie dotyczy znaków informacyjnych związanych z bezpieczeństwem użytkowania terenu);

b) zakaz umieszczania nośników i tablic reklamowych na ogrodzeniach;

c) zakaz umieszczania tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in., typu LED w sposób oddziałujący na użytkowników drogi ekspresowej S7.

3. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

1) stosować ogrodzenia ażurowe (np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe); dopuszcza się cokoły pełne do wysokości 0,50 m od poziomu terenu przy ogrodzeniu od strony dróg; w cokołach uwzględnić prześwity dla migracji zwierząt, powierzchnia prześwitów wypełniających ogrodzenia powinna stanowić minimum 25% powierzchni cokołu; wyklucza się możliwość stosowania wypełnienia ogrodzenia z ażurowych prefabrykowanych elementów żelbetowych (nie dotyczy słupków i podmurówki);

2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;

3) maksymalna wysokość ogrodzeń:

a) 1,50 m - na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach rolniczych i zadrzewień;

b) 2,20 m - wyłącznie dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów infrastruktury technicznej;

c) 1,70 m - na pozostałych terenach;

4. Zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych (w rozumieniu definicji podanej w § 5 pkt 6), dopuszczonych w terenach ustalonych w § 12 ust. 14 pkt 3:

a) maksymalna wysokość elektrowni, obejmująca wysokość wieży i promień śmigła nie może przekroczyć 30 m n.p.m;

b) elektrownie wiatrowe wolnostojące mogą być zlokalizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie zagrodowej (siedliskom rolniczym);

c) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę z dopuszczoną funkcją mieszkaniową i w odległości do 500 m od budynków z funkcją mieszkaniową, jeśli badania izofon nie wykażą potrzeby zwiększenia tej odległości,

- w odległości do 300 m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej S7 (terenu 001.KDS) i w odległości wynoszącej minimum 1,5-krotnej wysokość wieży plus promień śmigieł od linii rozgraniczającej tej drogi,

- w odległości do 300 m i minimum 1,5-krotnej wysokości wieży plus promień śmigieł od linii rozgraniczających dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych;

- w odległości od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych minimum 1,5-krotnej wysokości wieży plus promień śmigieł,

- w odległości do 1000 m od rzeki Motławy,

- w odległości mniejszej niż wysokość wieży plus promień śmigieł - od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

- w odległości stanowiącej co najmniej 3,5-krotną wielkość średnicy śmigła - od osi napowietrznych linii 400 kV,

- w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz w odległości do 100 m od granicy tego obszaru w kierunku północnym,

- w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Dziewięć Włók oraz w odległości do 500 m od granicy tej strefy,

- w obrębie historycznych zagród.

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy

1. Na obszarze objętym planem występują tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych (o ochronie przyrody): położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; granice ww. obszaru oznaczono na rysunku planu; ustalenia dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich zawarto w § 6 ust. 1.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty i tereny zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz na podstawie ustaleń planu, dla których ustalenia zawarto w § 7 ust. 1, w § 7 ust. 2, w § 7 ust. 3, w § 7 ust. 4, w § 7 ust. 5, w § 7 ust. 6.

3. Dla obszaru objętego planem mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

1) Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze: w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (plan stracił moc z dniem 01.01.2004 r.) oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, uchwalonym uchwałą nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005 r.

2) Na cele nierolnicze przeznacza się dodatkowo grunty rolne:

   a) położone w obrębie Przejazdowo, obejmujące grunty rolne klasy RII, RIIIa, B-RIIIa, RIIIb, B-RIIIb, PsIII, ŁIII pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 14,0298 ha – na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak Z.tr.057-602-549/14 z dnia 16 kwietnia 2015 r.;

   b) położone w obrębie Dziewięć Włók obejmujące grunty rolne klasy RII, RIIIa, B-RIIIa, RIIIb, B-RIIIb, PSII, PS-II, PsIII, ŁIII, pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 13,5973 ha – na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak Z.tr.057-602-549/14 z dnia 16 kwietnia 2015 r.;

   b) położone w obrębie Przejazdowo i w obrębie Dziewięć Włók, obejmujące grunty rolne klasy RIVa, RIVb, RV, PsIV, PsV pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 38,33 ha na podstawie niniejszej uchwały;

   c) w obrębie pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TE3 w terenach A.79.R i A.82.R, obejmujące grunty rolne klasy RIVa pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 800 m^2, dla lokalizacji konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej 400 kV – na podstawie niniejszej uchwały;

4. **Zgodnie z mapami zagrożenie powodziowego obszar objęty planem położony jest częściowo w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (jak oznaczono na rysunku planu) oraz w całości na obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, w związku z czym ustala się:**

1) wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z transformacją terenu rolniczego na zurbanizowany wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu melioracyjnego i drenażowego z dopuszczeniem jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki właściwych służb melioracyjnych oraz decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zmiany istniejącego systemu melioracyjnego nie mogą naruszać sprawności systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów sąsiednich systemowo powiązanych; ustala się zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;

3) ustala się wymóg dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej utworzonego dla obszaru rolniczego;

4) dla nowych przeznaczonych na pobyt ludzi budynków ustala się:

a) **dla budynków mieszkalnych: rzędna posadzki poddasza minimum 2,50 m n.p.m;**

b) **dla pozostałych budynków i budynków pomocniczych: poziom posadzki parteru minimum 0,00 n.p.m.**

5. W obszarze objętym planem występują:

1) Kanał Pleniewski (nazywany też rzeką Czarna Łacha lub rzeką Rozwójka) w miejscowości Przejazdowo, którego przeznaczenie oznaczono na rysunku planu symbolem WS1, stanowiący śródlądowe wody powierzchniowe stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną); Dla Kanału i jego bezpośredniego otoczenia obowiązują przepisy odrębne (ustawa Prawo wodne), ponadto dla terenu przyległego do brzegu rzeki ustala się następujące wymogi:

a) w pasie o szerokości do 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenów, których przeznaczenie oznaczono na rysunku planu symbolem WS1, ustala się wymóg pozostawienia pasa wolnego od nasadzeń, ogrodzeń itp. w celu umożliwienia prowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych mających na celu utrzymanie wód i urządzeń w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ewentualne zagrożenie powodziowe;

b) przy podziale na działki terenów przyległych do Kanału, wzdłuż Kanału uwzględnić drogę rolniczą lub drogę dojazdową umożliwiającą dojazd do rzeki w celach konserwacyjnych oraz dla utrzymania wód i urządzeń w dobrym stanie technicznym;

2) kanały melioracyjne - urządzenia melioracji wodnych podstawowych, stanowiące śródlądowe wody powierzchniowe: Kanał Wysoki, Kanał A, Kanał B, Kanał C, Kanał D, Kanał F, Kanał G, których przeznaczenie oznaczono na rysunku planu symbolem WS2. Dla ww. urządzeń i ich bezpośredniego otoczenia obowiązują przepisy odrębne (ustawa Prawa wodne) oraz następujące ustalenia:

a) dopuszcza się przebudowę kanałów w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych (ustawa Prawo wodne);

b) w pasie o szerokości do 3,50 m od brzegu kanałów ustala się wymóg pozostawienia pasa terenu wolnego od nasadzeń, ogrodzeń itp. w celu umożliwienia prowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych mających na celu utrzymanie wód i urządzeń w dobrym stanie technicznym, a także z uwagi na ewentualne zagrożenie powodziowe;

c) przy podziale na działki terenów przyległych do kanałów, wzdłuż kanałów należy uwzględnić drogę rolniczą lub drogę dojazdową umożliwiającą dojazd do kanału w celach konserwacyjnych dla utrzymania wód i urządzeń w dobrym stanie technicznym;

3) wały przeciwpowodziowe - wzdłuż Kanału Pleniewskiego (rzeki Czarna Łacha/ rzeki Rozwójka), Kanału Wysokiego, zbiornika Stara Motława oznaczone na rysunku planu. Dla wałów ich otoczenia - w pasie o szerokości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne (ustawa Prawo Wodne) oraz następujące wymogi: przy podziale terenu przyległego do rzeki i kanałów na działki wzdłuż rzek i kanałów należy

uwzględnić drogę rolniczą lub drogę wewnętrzną umożliwiającą dojazd do kanałów w celach konserwacyjnych oraz innych mających na celu utrzymanie wód i urządzeń w dobrym stanie technicznym;

4) rowy melioracyjne i przepusty - stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych. Dla tych urządzeń ustala się:

a) wymóg ich utrzymania; dopuszcza się ich przebudowę i skanalizowanie niezbędne dla realizacji inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej i innych w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zachowaniem istniejących stosunków wodnych na przyległych gruntach oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych (ustawa Prawo wodne);

b) zapewnienie swobodnego przepływu wód;

c) zapewnienie minimum jednostronnego dostępu do rowów i przepustów (lub sieci w przypadku skanalizowania) w celu ich konserwacji;

d) zakaz grodzenia rowów i nieruchomości przyległych w odległości do 2,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

6. Wszelkie obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziomem terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwych służb ruchu lotniczego.

7. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

8. W odniesieniu do istniejących budynków zrealizowanych przed dniem wejścia w życie planu oraz w odniesieniu do budynków, dla których obowiązuje pozwolenie na budowę prawomocne w dniu wejścia w życie niniejszego planu podlegających przebudowie, ustala się:

1) dla budynków posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie przy ich rozbudowie i modernizacji ustala się:

a) dopuszcza się możliwość zachowania formy istniejącego dachu;

b) dopuszcza się możliwość zastosowania dla rozbudowy budynku geometrii dachu jak w części istniejącej lub zgodnie z ustaleniami planu;

c) dla nadbudowy istniejących budynków parterowych wymagane jest uwzględnienie dachów jak podano w karcie danego terenu;

2) jeśli istniejący wskaźniki zabudowy i intensywność zabudowy dla danej działki budowlanej przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie bez prawa ich zwiększania;

3) jeśli liczba kondygnacji lub wysokość budynku przekracza parametry ustalone w planie, ustala się możliwość ich zachowania bez prawa ich zwiększania;

4) jeśli ściana budynku istniejącego lub budynek przekraczają ustaloną na rysunku planu maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę i nadbudowę z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nie dopuszcza się rozbudowy (powiększenia powierzchni zabudowy) w części położonej poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej i maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

10. Zakazy zabudowy ustala się w kartach terenów.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Przy przeprowadzaniu scalania i podziału nieruchomości na podstawie wyżej wymienione ustawy ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek:

- dla działek w obrębie terenów stanowiących grunty rolne: zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- dla działek budowlanych: według ustaleń zawartych w kartach terenów;

b) minimalne i maksymalne szerokości frontu działki: dowolne;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany zbliżony do 90°.

§ 11. 1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:

1) droga krajowa – Południowa Obwodnica Gdańska, droga ekspresowa S7 - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 001.KDS; w klasie drogi ruchu szybkiego; powiązanie terenów przyległych wyłącznie poprzez istniejący węzeł Gdańsk - Wschód (Gdańsk - Przejazdowo), połączony z drogami 003.KDZ, 004.KDZ, 007.KDL;

2) droga wojewódzka nr 501 – odcinek północny ul. Głównej w Przejazdowie oraz odcinek zachodni drogi prowadzącej do Sobieszewa, w klasie drogi zbiorczej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 002.KDZ; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z istniejącymi i projektowanymi drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy;

3) droga wojewódzka nr 226, odcinek południowy ul. Głównej w miejscowości Przejazdowo w klasie drogi zbiorczej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 003.KDZ; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z istniejącymi i projektowanymi drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) droga wojewódzka nr 226, ul. Gdańska w miejscowości Dziewięć Włók w klasie drogi zbiorczej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 004.KDZ; powiązanie terenów objętych planem poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogi wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) droga powiatowa nr 2236 G Przejazdowo – Koszwały, w klasie drogi zbiorczej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 005.KDZ; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) droga gminna, ul. Benzynowa prowadząca od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku wschodnim do drogi wojewódzkiej nr 501 (włączenie poza obszarem objętym planem) w klasie drogi zbiorczej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 006.KDZ; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) droga gminna, ul. Gdańska w miejscowości Dziewięć Włok (dawna droga krajowa nr 7), w klasie drogi lokalnej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 007.KDL; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) droga gminna nr 173317G, ul. Jesionowa, prowadząca od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku zachodnim do ujęcia wody w terenie A.115.W/WS na rzece Stara Motława, w klasie drogi lokalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 008.KDL; projektowane przedłużenie drogi do połączenia z ul. Gdańską w miejscowości Dziewięć

Włók; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) droga gminna nr 173310G, ul. Brzozowa, prowadząca od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku zachodnim, w klasie drogi dojazdowej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 009.KDD; projektowane przedłużenie w kierunku zachodnim i północnym do połączenia z ul. Główną; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) droga gminna nr 173313G, ul. Sezonowa prowadząca od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku wschodnim do granicy administracyjnej z miastem Gdańsk, w klasie drogi dojazdowej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 010.KDD; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) droga gminna nr 173311G, ul. Wierzbowa, prowadząca od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku zachodnim, w klasie drogi dojazdowej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 011.KDD; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) droga gminna nr 173314G, ul. Kasztanowa, ulica obsługująca zabudowę położoną po wschodniej stronie ul. Głównej w Przejazdowie, w klasie drogi dojazdowej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 012.KDD; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) droga gminna nr 173315G, ul. Łąkowa, ulica obsługująca zabudowę po wschodniej stronie ul. Głównej w Przejazdowie, w klasie drogi dojazdowej - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 013.KDD; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny dla realizacji dróg publicznych – gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 014.KDD do 024.KDD; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny dla dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: od 001.KDW do 033.KDW; powiązanie terenów przyległych poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy.

4. W obszarze objętym planem – w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MM, M/U, P/U, U dopuszcza się wydzielenia działek dla dojazdów (dróg) według następujących zasad:

1) szerokość wydzielenia działek dla dojazdów (dróg) minimum 10 m; dojazdy projektować jako przelotowe, połączone z drogami publicznymi – z wykluczeniem połączenia z drogą 001.KDS, z drogami wewnętrznymi lub zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m;

2) przy dojeździe do 1 działki budowlanej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, M/U, P/U, dopuszcza się szerokość wydzielenia działek minimum 8 m;

3) przy dojeździe do 1 działki budowlanej w terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN i MM dopuszcza się szerokość wydzielenia minimum 6,50 m;

4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: M/U, MN,MM przy wydzielaniu działki dla dojazdu (drogi) uwzględnić lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych do 3 t w ilości minimum 1 mp na 1 działkę budowlaną przyległą do tej drogi;

5) w terenie wydzielanej działki dla dojazdu (drogi) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;

6) projekt podziału terenu na działki budowlane wymagający wydzielenia dojazdów (dróg) musi zawierać projekt/koncepcję niwelety nawierzchni drogi z podaniem proponowanych rzędnych osi drogi na wysokości projektowanych granic nowych działek oraz lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w drodze wewnętrznej, o których mowa powyżej;

7) wydzielone dojazdy (drogi wewnętrzne) mogą być urządzone według wymogów technicznych jak dla dróg publicznych lub mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne w tym bez wydzielania jezdni; do utwardzania dróg wewnętrznych stosować nawierzchnię gwarantującą przepuszczalność wody do gruntu.

5. Ustala się dojazdy – wjazdy na tereny objęte planem zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8 kart terenów.

6. Ustala się następuje wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania) na terenie działki/działek objętych jednym zadaniem inwestycyjnym:

a) budynek mieszkalny: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) lokal mieszkalny w budynku usługowym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

c) funkcja usługowa w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 usługę;

d) obiekty handlowe: minimum 1 miejsce postojowe na każde 20 m^2 powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

e) biura, urzędy: minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

f) gastronomia: minimum trzy miejsca postojowe na lokal oraz minimum 0,25 miejsca postojowego na 1 miejsce gastronomiczne;

g) warsztaty samochodowe: minimum jedno miejsce postojowe na jedno stanowisko naprawcze, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

h) usługi inne: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

i) dodatkowo dla usług znajdujących się w budynkach wymienionych w lit. b) – lit. h): minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

j) budynki produkcyjne, składy i magazyny: wskaźnik dowolny;

k) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

- dla usług: minimum jedno miejsce na jeden punkt usługowy,

- dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 5% wyznaczonej liczby miejsc postojowych;

l) wymagane według powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu lub w wydzielonym obiekcie, w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; miejsc postojowych w garażach zamkniętych nie wlicza się do wymaganego minimum z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej, gdzie garaż niezależnie od ilości stanowisk zalicza się jako 1 miejsce postojowe; ł) w przypadku lokalizacji parkingu otwartego/terenowego dla co najmniej 5 pojazdów samochodowych ustala się obowiązek wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych łącznie w ramach jednej inwestycji;

m) dla utwardzenia nawierzchni miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych obowiązuje stosowanie nawierzchni gwarantującej przepuszczalność wody do gruntu, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;

n) parkingi, dojazdy, place lokalizowane na terenach działek budowlanych wykonywać z elementów ażurowych gwarantujących przepuszczalność wody do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

1. Przez obszar objęty planem przebiega rurociąg ropy naftowej Dn 800 wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Wzdłuż trasy rurociągu ropy naftowej przebiega kabel światłowodowy i gazociąg wysokiego ciśnienia. Wzdłuż ropociągu wyznacza się pas techniczny - oznaczony na rysunkach planu symbolem **TR:**

1) pas techniczny obejmuje strefę bezpieczeństwa istniejącego rurociągu ropy naftowej, o łącznej szerokości 40 m, której oś pokrywa się z osią ropociągu oraz obejmuje część strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;

a) w pasie technicznym ustala się zakaz:

- lokalizacji budynków i obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń, składowisk materiałów, sprzętu mechanicznego, parkingów, itp.) nie związanych z gazociągiem i rurociągiem,
- nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu i kabla światłowodowego,
- podziału terenu na działki budowlane; dopuszcza się wydzielenie działki obejmującej teren pasa technicznego lub jego część w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

b) dopuszcza się:

- w pasie technicznym dopuszcza się budowę rurociągów ropy naftowej DN 800 i DN 400 wzdłuż istniejącego rurociągu w miarę możliwości w jego strefie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej (naziemnych i podziemnych), lokalizację dróg i dojazdów pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących rurociągów przesyłowych dalekosiężnych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów,
- użytkowanie rolnicze;

c) dodatkowo w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2;

d) lokalizacja elektrowni wiatrowych, linii elektroenergetycznych WN i NN w odległości mniejszej niż 200 m od pasa technicznego rurociągu naftowego (strefy bezpieczeństwa) wymaga uzyskania opinii właściciela rurociągu.

2. Przez obszar objęty planem przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500 (częściowo wzdłuż pasa technicznego rurociągu ropy naftowej). Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunkach planu symbolem **TG1** o łącznej szerokości 8 m (po 4 m w każdą stronę od osi gazociągu); w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych. Podejmowanie jakichkolwiek działań o charakterze inwestycyjnym i gospodarczym w sąsiedztwie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej wymaga uzyskania opinii operatora gazociągu. W sąsiedztwie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (w tym w jego strefie kontrolowanej) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę gazociągu oraz budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury gazowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów.

3. Na obszarze objętym planem ustala się przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia:

1) planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia do projektowanego źródła wytwórczego energii (poza obszarem objętym planem) wraz z urządzeniami niezbędnymi do eksploatacji gazociągu; wzdłuż gazociągu wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunkach planu symbolem **TG2** o łącznej szerokości 8 m (po 4 m w każdą stronę od osi gazociągu); w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych;

2) planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 lub DN 500; wzdłuż gazociągu wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunkach planu symbolem **TG3** o łącznej szerokości 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi gazociągu); w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych; w przypadku lokalizacji gazociągu DN 700 strefa kontrolowana wynosić będzie 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi gazociągu), w przypadku lokalizacji gazociągu DN 500 strefa kontrolowana wynosić będzie 8 m (po 4 m w każdą stronę od osi gazociągu) – pozostały teren strefy można wykorzystywać zgodnie z ustaleniami dla terenów bezpośrednio przyległych.

4. Przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi. Wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne o łącznej szerokości 80 m (po 40 m w każdą stronę od osi linii) – oznaczone na rysunkach planu symbolem **TE1;** w pasie technicznym ustala się:

1) dopuszcza się:

a) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii;

b) lokalizację innych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie w jakim nie zakłócają one sprawnego funkcjonowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) lokalizację dojazdów i dróg rolniczych służących istniejącej zabudowie zagrodowej i prowadzeniu gospodarki rolnej;

2) ustala się zakaz:

a) lokalizacji budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi;

b) nasadzeń drzew o docelowej wysokości przekraczającej 4 m nad poziomem terenu;

c) parkowania pojazdów pod linią 400 kV oraz w odległości mniejszej niż 8 m od skrajnych, najniżej zawieszonych przewodów fazowych tej linii, licząc w poziomie przy gruncie;

d) tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 6,50 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) dla linii 400 kV;

3) ustala się następujące wymogi:

a) budynki i budowle wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny (np. hale, pomieszczenia gospodarcze, metalowe ogrodzenia itp.) należy skutecznie uziemnić zgodnie z obowiązującymi przepisami;

b) lokalizacja w pobliżu linii elektroenergetycznej 400 kV obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowe, stacje paliw i strefy zagrożone wybuchem wymaga uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

c) zapewnienia dostępu do linii w celu wykonania prac eksploatacyjnych;

d) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu w obrębie pasa technicznego linii w tym lokalizacja wszelkich obiektów tylko w porozumieniu z właścicielem sieci;

4) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości wokół słupów i przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznych 400 kV.

5. Przez obszar planu przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi. Wzdłuż trasy tych linii wyznacza się pas techniczny o szerokości 40 m (po 20 m w każdą stronę od osi linii) – oznaczony na rysunkach planu symbolem **TE2** (dla linii istniejących);

1) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pod warunkiem spełnieniu obowiązujących norm i przepisów (odnoszących się do bezpieczeństwa pracy, ochrony zdrowia, poziomów pól elektromagnetycznych);

b) przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących linii;

c) lokalizację innych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowych linii elektroenergetycznych) w zakresie w jakim nie zakłócają one sprawnego funkcjonowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się zakaz nasadzeń drzew o docelowej wysokości przekraczającej 4 m nad poziomem terenu;

3) pas techniczny nie obowiązuje w razie likwidacji napowietrznej linii 110 kV potwierdzonej przez właściwego gestora.

6. Przez obszar planu przechodzi projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczne o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi. Wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny o łącznej szerokości 70 m (po 35 m w każdą stronę od osi linii) – oznaczony na rysunku planu i symbolem **TE3;** dla pasa technicznego ustala się:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację innych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej (w tym napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG2) w zakresie w jakim nie zakłócają one sprawnego funkcjonowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizację dojazdów i dróg rolniczych służących istniejącej zabudowie zagrodowej i prowadzeniu gospodarki rolnej,

c) wydzielenia nieruchomości wokół słupów i przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;

2) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi;

3) sposób zagospodarowania terenu oraz warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technicznym podlegają przepisom odrębnym.

7. Przez obszar planu przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa – wodociąg technologiczny wody surowej, prowadząca od ujęcia wody w terenie A.115.W/WS w kierunku północnym - wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny o szerokości po 4 m w każdą stronę od osi magistrali oznaczony na rysunkach planu symbolem **TW.** Przez obszar objęty planem przechodzi planowana magistrala wodociągowa z rzeki Raduni do przepompowni II stopnia GL SA - wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny o szerokości po 4 m w każdą stronę od osi magistrali, oznaczony na rysunkach planu symbolem **TW 1.** Dla ww. pasów technicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem TW i TW1 ustala się:

1) zakaz:

a) zabudowy (lokalizacji budynków) oraz wiat, ogrodzeń;

b) nasadzeń drzew i krzewów, dopuszczenie nawierzchni trawiastej;

2) dopuszcza się: lokalizację jezdni, parkingów samochodowych, sieci infrastruktury technicznej w tym magistrali wodociągowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Przez obszar objęty planem przechodzą rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm prowadzące do oczyszczalni ścieków „Wschód" wraz z urządzeniami technicznymi (komorami armatury) i wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (kable energetyczne i telekomunikacyjne, itp); wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny o szerokości po 6 m od zewnętrznej ściany rurociągu i komory, oznaczony na rysunku planu symbolem **TK.** Dla pasa technicznego ustala się:

1) zakaz:

a) lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń;

b) nasadzeń drzew i krzewów (dopuszczenie nawierzchni trawiastej);

2) dopuszcza się: poprzeczne prowadzenie jezdni i dojazdów oraz lokalizację innych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez zarządcę sieci.

9. W obszarze objętym planem wyznacza się pas techniczny dla planowanych sieci: sieci kanalizacji sanitarnej (kolektora Żuławskiego), sieci wodociągowej, sieci gazowej - o szerokości 12 m, oznaczony na rysunku planu symbolem **TT.** Dla pasa technicznego ustala się:

1) zakaz:

a) lokalizacji budynków, wiat, ogrodzeń;

b) nasadzeń drzew i krzewów, dopuszczenie nawierzchni trawiastej;

2) dopuszcza się: poprzeczne prowadzenie dróg i dojazdów oraz lokalizację innych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

10. W obszarze planu dopuszcza się przebieg sieci ciepłowniczych (podziemnych i nadziemnych): w drogach publicznych (za wyjątkiem drogi 001.KDS), w drogach wewnętrznych, w innych terenach - w sytuacji braku możliwości ich poprowadzenia w drogach.

11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy:

1) podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie zapotrzebowania wody do celów bytowych i technologicznych do sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się ujmowanie dla celów technologicznych wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.

12. Ustala się następujące zasady gospodarki ściekami bytowymi i technologicznymi:

1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej a następnie odprowadzenie do oczyszczalni ścieków (poza obszarem objętym planem);

2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych pod warunkiem ich zabezpieczenia na wypadek wystąpienia powodzi. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek podłączenie obiektu do sieci a zbiorniki bezodpływowe przeznacza się do likwidacji lub po oczyszczeniu do gromadzenia wód opadowych;

3) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji sanitarnej lub tymczasowo do zbiornika szczelnego bezodpływowego) oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych z co najmniej 50% powierzchni wszystkich dachów budynków, placów i parkingów; retencjonowanie, o którym mowa powyżej wymagane jest na każdym etapie realizacji inwestycji, niezależnie od możliwości jej etapowania; pozostałe wody opadowe odprowadzać:

   a) bezpośrednio na powierzchnię działki lub teren objęty inwestycją z zakazem spływu na nieruchomości sąsiednie,

   b) do istniejących wód i zbiorników wodnych za zgodą ich właściciela,

   c) do zbiorników retencyjnych (rozsączająco-odparowujacych lub odparowujacych), projektowanych lub istniejących,

   d) wody opadowe zaleca się wykorzystywać do celów gospodarczych lub odprowadzać do innych odbiorników zewnętrznych poprzez zawór regulacji przepływu, przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo;

   e) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnych lub komór drenażowo-rozsączających przy odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych potwierdzonych badaniami gruntu gwarantujących odbiór wód, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne;

   f) do obliczenia ilości wód opadowych stosować wskaźnik natężenia deszczu przed redukcją nie mniejszy niż 172 l/s/ha (dla T=10 min); dla terenów o spadkach powyżej 4% należy stosować mnożnik minimum 1,10;

   g) przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

   h) lokalizacja odbiorników wód opadowych w terenie, z którego wody opadowe są odprowadzone lub w innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;

2) wody opadowe z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym wprowadza się obowiązek retencjonowania wód opadowych pochodzących z powierzchni dróg. Wody opadowe zaleca się wykorzystywać do różnych celów gospodarczych lub odprowadzać do innych odbiorników zewnętrznych przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo; przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe należy oczyścić z zanieczyszczeń i osadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi ekspresowej S7, to jest do terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem 001.KDS, chyba że zarządca drogi w odniesieniu do wód opadowych z innych dróg postanowi inaczej.

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

1) w obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 15 kV oraz 0,4 kV; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego oraz przebudowę i budowę stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; stacje nasłupowe bez ograniczeń;

2) ustala się zasilanie terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV oraz 0,4 kV zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych źródeł energii – elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW na terenie objętym inwestycją, wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (w siedliskach rolniczych), położonych poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz poza terenami położonymi w pasie o szerokości minimum 100 m od granicy tego obszaru w kierunku północnym; zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych podano w § 8 ust. 4;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (w tym zabudowę zagrodową) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych oraz odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe, o których mowa w pkt 3 o mocy do 100 kW na terenie jednej działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją; powierzchnię instalacji naziemnych instalacji wlicza się do powierzchni zabudowy określonej dla danego terenu;

5) przez obszar planu przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi. Wzdłuż trasy tych linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 (po 7 m od osi linii w obie strony). Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na obszarze objętym planem nie ustala się lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;

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

16. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy).

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

1) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach dróg publicznych (poza technicznymi elementami drogi S7 – wykluczenie nie dotyczy infrastruktury związanej z funkcjonowaniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej przechodzących prostopadle do osi drogi z tolerancją 15%), dróg wewnętrznych lub w innych terenach, w sytuacji braku technicznych możliwości ich poprowadzenia w tych drogach lub braku zgody zarządcy drogi lub właściciela drogi;

2) dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych służących do obsługi infrastruktury technicznej w pasach technicznych tej infrastruktury.

18. Ustala się następujące zasady regulacji stosunków wodnych:

1) należy utrzymać spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty), biorąc pod uwagę uwarunkowania i użytkowanie terenów przyległych;

2) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru z zachowaniem nadrzędności ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) ustala się możliwość wyposażania terenu w urządzenia melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla kanałów i rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5.

19. Zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami gminnymi w tym zakresie. Powierzchnia miejsc na kontenery (pojemniki) na odpady stałe powinna być odpowiednio dostosowana do ilości odpadów i umożliwić ustalony na terenie gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami sposób segregacji odpadów.

20. W całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie w jakim nie zakłócą one sprawnego funkcjonowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie ograniczą sposobu użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem. Sieci należy układać w drogach publicznych (z wykluczeniem drogi ekspresowej S7 - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury związanej z funkcjonowaniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej przechodzących prostopadle do osi drogi z tolerancją 15%), drogach wewnętrznych, dojazdach lub w innych terenach, jeżeli nie ma technicznej lub prawnej możliwości ich prowadzenia w drogach. W terenach rolniczych sieci mogą być prowadzone w sposób dowolny za zgodą właściciela, pod warunkiem że nie naruszają przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przy czym zaleca się uwzględnienie przebiegu równolegle do granic i cieków; w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się prowadzenie sieci wzdłuż dróg, wzdłuż linii rozgraniczających terenu lub wzdłuż granic własności. Lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

1. W obszarze objętym planem terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

1) teren drogi publicznej - drogi ekspresowej S7 - Obwodnicy Południowej Miasta Gdańska, oznaczony na rysunku planu symbolem 001.KDS;

2) tereny dróg publicznych - drogi wojewódzkie nr 501 i nr 226, oznaczone na rysunku planu symbolami 002.KDZ, 003.KDZ i 004.KDZ;

3) teren drogi publicznej – drogi powiatowej nr 2236, oznaczony na rysunku planu symbolem 005. KDZ;

4) tereny przebiegu magistralnych sieci kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem jednostki, kolejnym numerem oraz symbolem K;

5) przebieg rurociągu naftowego i kabla światłowodowego wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku graficznie oraz symbolem TR;

6) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TG1;

7) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TG2;

8) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i jego strefy kontrolowanej oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TG3;

9) przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i pasa technicznego wzdłuż tej linii, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TE1;

10) teren przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i pasa technicznego oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TE2;

11) teren wód powierzchniowych śródlądowych – Kanału Pleniewskiego (rzeki Czarna Łacha – rzeki Rozwójka) oznaczony na rysunku planu symbolem jednostki, kolejnym numerem oraz symbolem WS1;

12) tereny wód powierzchniowych – kanałów melioracji wodnych podstawowych oznaczonych na rysunku planu symbolem jednostki, kolejnym numerem oraz symbolem WS2;

13) tereny urządzeń melioracji wodnych podstawowych, w tym wały przeciwpowodziowe oznaczone na rysunku planu symbolem jednostki, kolejnym numerem oraz symbolem IM;

2. W obszarze objętym planem terenami dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:

1) tereny dróg publicznych - gminnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 006.KDZ, 007.KDL oraz od 009.KDD do 024.KDD;

2) kanały melioracji wodnych szczegółowych;

3) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem A.154.W;

4) pas techniczny dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem TT;

5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: A.38.US, B.16.US;

6) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: A.36.U, A.37.UK;

7) tereny zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu symbolem jednostki, kolejnym numerem oraz symbolem ZW, które przeznaczone są do realizacji zadań użyteczności publicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK.**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.1.P/U** (powierzchnia ok. 6,1880 ha); TEREN **A.2.P/U** (powierzchnia ok. 2,2997 ha); TEREN **A.3.P/U** (powierzchnia ok. 1,0229 ha); TEREN **A.4.P/U** (powierzchnia ok. 2,4551 ha); TEREN **A.5.P/U** (powierzchnia ok. 18,7154 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,
- stacje demontażu pojazdów,
- segregację i przeładunek odpadów,
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,

- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- teren A.3.P/U: na działkach nr ew. 54/8 i 54/9 dopuszcza się jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- tereny A.4.P/U i A.5.P/U: dopuszcza się jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy maksymalnie 100 m² dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie i nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;
- lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych na niewymienionych wyżej działkach i w terenach A.1.P/U i A.2.P/U;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.1.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem A.79.R, z terenem A.135.WS2, z terenem A.156.K – jak oznaczono na rysunku planu; od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.2.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 010.KDW, z terenem A.157.K, z terenem A.164.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.3.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.35.U/UC, z terenem 010.KDW, z terenem A.162.K, z terenem A.163.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.4.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDW, z terenem A.14.KDD, z terenem A.163.WS2, z terenem A.34.U, z terenem A.35.U/UC – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.5.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 010.KDW, z terenem 014.KDD, z terenem A.164.WS2, z terenem A.34.U – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- teren A.1.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.79.R a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.4.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.34.U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.5.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.34.U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00 maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół budynku z lokalem mieszkalnym lub budynku mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną - nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe, usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° stopni,
- dla budynków produkcyjnych, składowych i budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45 °,
- budynki obsługi stacji paliw: dowolna,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.1.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.135.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez północną część terenu przechodzi pas techniczny rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.156.K - oznaczony na rysunku planu symbolem TK, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,

- teren A.2.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.164.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez północną część terenu przechodzi pas techniczny rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.157.K - oznaczony na rysunku planu symbolem TK, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,

- teren A.3.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.163.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez północną część terenu przechodzi pas techniczny rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.162.K - oznaczony na rysunku planu symbolem TK, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,

- teren A.4.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.163.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.5.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.164.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.1.P/U: z drogi publicznej 009.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.2.P/U: z drogi publicznej 009.KDD, z drogi wewnętrznej 010.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.3.P/U: z drogi wewnętrznej 010.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.4.P/U: z drogi publicznej 014.KDD, z drogi wewnętrznej 010.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.5.P/U: z drogi publicznej 009.KDD i 014.KDD, z drogi wewnętrznej 010.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.6.P/U** (powierzchnia ok. 8,8388 ha); TEREN **A.7.P/U** (powierzchnia ok. 20,8120 ha); TEREN **A.8.P/U** (powierzchnia ok. 3,2579 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,
- budynki pomocnicze,
- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 3;
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- teren A.6.P/U: w istniejących siedliskach rolniczych dopuszcza się rozbudowę budynków i budowę nowych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, oraz realizację maksymalnie trzech budynków mieszkalnych w obrębie jednego siedliska,
- teren A.7.P/U: dopuszcza się stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów;

c) zakazuje się: lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.6.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem A.134.WS2 i z terenem A.127.ZI – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.7.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 011.KDD, z terenem 016.KDD, z terenem A.92.ZW, z terenem A.97.ZW, z terenem A.128.ZI – jak oznaczono na rysunku planu; wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW – jak oznaczono na rysunku planu;
- teren A.8.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD, z terenem 017.KDD, z terenem A.165.ZI - jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m², minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.6.P/U: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu – budynek mieszkalno – gospodarczy, Przejazdowo, dz. ew. 9/13 - oznaczony na rysunku planu symbolem „L”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy:

- teren A.6.P/U i teren A.7.P/U: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren A.8.P/U: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy:

- teren A.6.P/U i teren A.7.P/U: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- teren A.8.P/U: minimum 0,00, maksimum 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół budynku z lokalem mieszkalnym lub budynku mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki w siedliskach rolniczych: budynki pomocnicze do 6 m, budynki mieszkalne 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 9,5 m, budynki pozostałe 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 12 m,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki obsługi stacji paliw: dowolna,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi publicznej, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.6.P/U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.134.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- **teren A.7.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny - oznaczany na rysunku planu symbolem TW, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;**
- teren A.8.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.6.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ (przez teren A.127.ZI), 009.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.7.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ (przez teren A.128.ZI), 009.KDD, 011.KDD, 016.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.8.P/U: z drogi publicznej 011.KDD, 017.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),
- teren pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

3. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.9.P/U** (powierzchnia ok. 4,7679 ha); TEREN **A.10.P/U** (powierzchnia ok. 3,0763 ha); TEREN **A.11.P/U** (powierzchnia ok. 18,7154 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4, w terenie A.11.P/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 3 pkt 1,
- teren A.9.P/U i A.11.P/U: w istniejących siedliskach rolniczych dopuszcza się rozbudowę budynków i budowę nowych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, oraz realizację maksymalnie trzech budynków mieszkalnych w obrębie jednego siedliska,
- teren A.11.P/U: obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,
- teren A.10.P/U i A.11.P/U: jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie powierzchnia zabudowy jednego budynku 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki (nie wlicza się budynków istniejących, oznaczanych na mapie rysunku planu);

c) zakazuje się: lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.9.P/U:w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 019.KDD - jak oznaczono na rysunku planu, z terenem A.31.R - jak oznaczono na rysunku planu;
- teren A.10.P/U: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS i z terenem 020.KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 19.KDD, z terenem A.32.R i z terenem A.41.M/U- jak oznaczono na rysunku planu;

- teren A.11.P/U: odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD, z terenem A.79.R i A.71.R/RM, z terenami A.49.MM, A.84.ZW, A.85.ZW, A.89.ZW, A.96.ZW, A.133.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- teren A.10.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.32.R i A.41.M/U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki;
- teren A.11.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 011.KDD a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – w miejscu oznaczonym na rysunku planu, przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki; pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.79.R a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy – w miejscu oznaczonym wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.9.P/U: nie dotyczy;

b) teren A.10.P/U: nie dotyczy;

c) teren A.11.P/U:

- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu, Przejazdowo, ul. Wierzbowa 1, dz. ew. 77/13 - oznaczony na rysunku planu symbolem „A”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1,
- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul. Wierzbowa, dz. 77/45 - oznaczony na rysunku planu symbolem „B”, dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1,
- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul.Wierzbowa 5, dz. ew. 77/44 - oznaczony na rysunku planu symbolem „I”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki w siedliskach rolniczych: budynki pomocnicze do 6 m, budynki mieszkalne 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 9,5 m, budynki pozostałe 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 12 m,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8m,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: teren A.9.P/U i teren A.10.P/U: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną); teren A.11.P/U: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna;
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne:1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: dowolna,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.9.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez północną część terenu przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.10.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.144.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- **teren A.11.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, wzdłuż linii wyznaczono pas techniczny - oznaczony na rysunku planu symbolem TE2, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;**

b) dojazd:

- teren A.9.P/U: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi publicznej 008.KDL (z wykluczeniem odcinka łącznicy prowadzącej do drogi serwisowej), z drogi publicznej 019.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.10.P/U: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi publicznej 019.KDD, z drogi publicznej 020.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

- teren A.11.P/U: z drogi publicznej 011.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

4. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.12.P/U** (powierzchnia ok. 2,2263 ha); TEREN **A.13.P/U** (powierzchnia ok. 6,1608 ha); TEREN **A.14.P/U** (powierzchnia ok. 2,4545 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- teren A.12.P/U: na działkach ew. nr 5/5, 5/17, 5/22 jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie powierzchnia nowego budynku 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,

- teren A.14.P/U: w istniejącym siedlisku rolniczym dopuszcza się rozbudowę budynków i budowę nowych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, oraz maksymalnie jeden budynek mieszkalny w obrębie siedliska,

- stacje demontażu pojazdów,

- segreację i przeładunek odpadów,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4, w terenie A.14.P/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 3 pkt 1,
- budynki pomocnicze,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,

c) zakazuje się:

- lokalizacji nowych budynków mieszkalnych poza dopuszczonymi w lit. b ,
- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.12.P/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDZ i z terenem 006.KDL, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem A.155.G i A.168.G, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.146.IM, 001.KDW i 002.KDW - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.146.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;
- teren A.13.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.147.IM, A.169.G, 002.KDW – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasów technicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem TG1, TG3, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TR – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.147.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;
- teren A.14.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.160.K, z terenem 003.KDW – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TR – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.148.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.14.P/U: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: budynek mieszkalno – gospodarczy, Przejazdowo, Benzynowa 2, dz. ew. 9/13 - oznaczony na rysunku planu symbolem „K”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół lokalu mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- budynki w siedlisku rolniczym: budynki pomocnicze do 6 m, budynki mieszkalne 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 9,5 m, budynki pozostałe 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 12 m,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynek zabytkowy objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe w tym mieszkalne istniejące: dowolna,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.12.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.146.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,

- teren A.13.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez południowo-wschodnią część terenu przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez południową część terenu przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez południową część terenu ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.147.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

- teren A.14.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.148.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; po południowo-zachodniej stronie terenu przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.160.K występuje fragment pasa technicznego rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.160.K, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenów:

- teren A.12.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ i 006.KDL, z drogi wewnętrznej 001.KDW i 002.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.13.P/U: z drogi publicznej 006.KDL, z drogi wewnętrznej 002.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.14.P/U: z drogi wewnętrznej 003.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),

- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR,

- pasy techniczne oznaczone na rysunku planu symbolami TG1, TG3;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

5. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.15.P/U** (powierzchnia ok. 6,0090 ha); TEREN **A.16.P/U** (powierzchnia ok. 9,9825 ha); TEREN **A.17.P/U** (powierzchnia ok. 11,5815 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przetwarzania produktów rolnych,
- stacje demontażu pojazdów,
- segreację i przeładunek odpadów,
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu,
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji nowych lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.15.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 021.KDD, z terenem 004.KDW, terenem A.106.ZW, z terenem A.123.ZI, z terenem A.137.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TG2 – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.16.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 021.KDD, z terenem A.107.ZW, z terenem A.136.WS2, z terenem A.160.K – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasów technicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem TR i symbolem TG1, symbolem TG2 – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.17.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDD, z terenem A.136.WS2, z terenem A.98.R/RM – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TR – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna;
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.15.P/U:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6; przez południowy fragment terenu ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczona na rysunku planu symbolem TG2 - w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 1; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.137.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren A.16.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi rurociąg istniejący ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas technicznym oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust.6; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczona na rysunku planu symbolem TG2, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 1; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren A.17.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

b) dojazd do terenów:

- teren A.15.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ przez teren A.123.ZI, 021.KDD, z drogi wewnętrznej 004.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.16.P/U: z drogi publicznej 021.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.17.P/U: z dróg publicznych 010.KDD i 021.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR,
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TG1 i TG2,
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 w odniesieniu do budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi,

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa wart. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

6. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.18.P/U** (powierzchnia ok. 1,4317 ha); TEREN **A.19.P/U** (powierzchnia ok. 3,5000 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- stacje demontażu pojazdów,
- segregację i przeładunek odpadów,
- w terenie A.19.P/U:

--dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie,

--usługi sportu w obiektach zamkniętych,

- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- obiekty małej architektury,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu,
- lokalizacji budynków mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.18.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDD, z terenem 021.KDD, z terenem A.124.ZI, z terenem A.137.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu;
- **teren A.19.P/U: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.78.R, z terenem A.126.ZI, z terenem A.109.ZI, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW - jak oznaczono na rysunku planu;**

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.18.P/U: w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.137.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

- **teren A.19.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;**

b) dojazd do terenów:

- teren A.18.P/U: z dróg publicznych 010.KDD i 021.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.19.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),

- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TW;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

7. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.20.P/U** (powierzchnia ok. 2,3267ha); TEREN **A.21.P/U** (powierzchnia ok. 1,2811 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przetwarzania produktów rolnych,

- stacje demontażu pojazdów,

- segreację i przeładunek odpadów,

- budynki pomocnicze,

- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- **stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,**

- place gospodarcze,

- place składowe,

- wydzielanie działek dla dojazdów według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu,

- lokalizacji budynków mieszkalnych,

- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.20.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDW, z terenem 021.KDD, z terenem A.123.ZI, z terenem A.159.K, z terenem A.122.G – jak oznaczono na rysunku planu;

- teren A.21.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.107.ZW, z terenem A.136.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TR – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,

- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości konstrukcji powyżej 12m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.20.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w północnej części terenu występuje pas techniczny rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.159.K - oznaczony na rysunku planu symbolem TK, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2;
- teren A.21.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2, wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

b) dojazd do terenów:

- teren A.20.P/U: z drogi publicznej 002.KDZ przez teren A.123.ZI, z drogi publicznej 006.KDL przez teren A.159.K, z drogi publicznej 021.KDD, z drogi wewnętrznej 004.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.21.P/U: z drogi publicznej 021.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR,
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TG1 i TG3;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

8. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.22.P/U** (powierzchnia ok. 1,9724 ha); TEREN **A.23.P/U** (powierzchnia ok. 5,5280 ha); TEREN **A.24.P/U** (powierzchnia ok. 15,4852 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługową na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4; w terenie A.22.P/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 3 pkt 1;
- teren A.22.P/U: w istniejącym siedlisku rolniczym na działkach nr ew. 61/4 i 63/9 dopuszcza się rozbudowę budynków - dla budynku zabytkowego obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5 lit. a karty terenu; dopuszcza się budowę nowych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, oraz maksymalnie dwa budynki mieszkalne w obrębie siedliska; dopuszcza się stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu,
- lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych na działkach pozostałych niewymienionych w lit. b;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.22.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 015.KDD, z terenem 033.KDW, z terenem A.129.ZI– jak oznaczono na rysunku planu oraz w części północnej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.23.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 015.KDD, z terenem A.120.ZW, z terenem A.120.ZW– jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.24.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDD, z terenem 015.KDD, z terenem 033.KDW, z terenem A.134.WS2, Z terenem A.178.ZI – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: minimum 3000 m² z tolerancją 300 m², minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.22.P/U: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, objęty ochroną ustaleniami planu: budynek gospodarczy, Przejazdowo ul. Główna 10, dz. ew. nr 61/4, oznaczony na rysunku planu symbolem „C”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

b) teren A.23.P/U i teren A.24.P/U: nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu wokół lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego minimum 1000 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust .6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, do 9,50 m,
- budynki w siedlisku rolniczym: budynki pomocnicze do 6 m, budynki mieszkalne 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 9,5 m, budynki pozostałe 1 lub 2 kondygnacje (w tym poddasze) do 12 m,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m: dopuszcza się formę dowolną,
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.22.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- teren A.23.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren A.24.P/U:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.134.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- **teren A.22.P/U: z drogi publicznej 015.KDD, z drogi wewnętrznej 033.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu; wyklucza się dojazdy z drogi 002.KDZ,**
- **teren A.23.P/U: z drogi publicznej 009.KDD, 014.KDD i 015.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,**
- **teren A.24.P/U: z drogi publicznej 009.KDD, 015.KDD, z drogi wewnętrznej 033.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu; wyklucza się dojazd z drogi 002.KDZ;**

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),
- pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 w odniesieniu do budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

9. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.25.P/U** (powierzchnia ok. 3,6283 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i terenu zabudowy usługowej** wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- **stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,**
- wydzielanie działek dla dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.136.W – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TG2 – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki inne: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczona na rysunku planu symbolem TG2, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 1; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 010.KDD przez teren A.98.R/RM; z drogi publicznej 021.KDD przez teren A.16.P/U i A.136.WS; z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10); pas techniczny oznaczonego na rysunku planu symbolem TG2; pas techniczny oznaczonego na rysunku planu symbolem TE3 w odniesieniu do budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

10. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.26.U** (powierzchnia ok. 1,5409 ha); TEREN **A.27.U** (powierzchnia ok. 1,3229 ha); TEREN **A.28.U** (powierzchnia ok. 0,7794 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze, place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.26.U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 022.KDD, z terenem 029.KDW, z terenem A.60.MN – jak oznaczono na rysunku planu, oraz wzdłuż trasy dawnej kolei wąskotorowej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.27.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 022.KDD, z terenem 029.KDW, z terenem A.59.MN – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.28.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 022.KDD, z terenem 029.KDW, z terenem A.60.MN – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu:

- teren A.26.U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.60.MN a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.27.U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.59.MN a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.28.U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.60.MN a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.26.U: przez południową część terenu prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla tej trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

b) teren A.27.U: nie dotyczy;

c) teren A.28.U : nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość do 9,50 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi publicznej, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.26.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.27.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.28.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.26.U: z drogi publicznej 005.KDZ, z drogi publicznej 012.KDD i 022.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.27.U: z drogi publicznej 012.KDD i 022.KDD, z drogi wewnętrznej 029.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.28.U: z drogi publicznej 022.KDD, z drogi wewnętrznej 029.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

11. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.29.U** (powierzchnia ok.1,3229 ha)**;** TEREN **A.30.U** (powierzchnia ok.1,540 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- hurtownie, magazyny,
- budynki pomocnicze,
- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m^2) dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze, place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4.
- teren A.29.U: dopuszcza się stacje paliw;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.29.U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem A.43.M/U, z terenem A.100.ZW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.30.U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.64.M/U i z terenem A.74.R – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- teren A.29.U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.43.M/U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki,
- teren A.30.U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.64.M/U a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z tolerancją 150 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość do 9,50 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.29.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- teren A.30.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.29.U: z drogi publicznej 002.KDZ, 012.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.30.U: z drogi publicznej 005.KDZ, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

12. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.31.R** (powierzchnia ok. 7,2871 ha); TEREN **A.32.R** (powierzchnia ok. 1,8809 ha);

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- zadrzewienia, zakrzewienia;

- wody powierzchniowe (rowy, stawy),

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymagana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- budowle rolnicze,

- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle rolnicze: dowolna;

b) forma dachu:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle rolnicze: dowolna;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

d) kolorystyka budynków:

- budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowli: dowolna;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.31.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez północną część terenu przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez północno-wschodnią część terenu przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, wzdłuż linii wyznaczono pas techniczny - oznaczony na rysunku planu symbolem TE2, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;

- teren A.32.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte § 9 ust. 4 pkt 2 i 3 oraz ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.31.R: z drogi publicznej 008.KDL i 019.KDD,

- teren A.32.R: z drogi publicznej 019.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budowli rolniczych): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

13. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.33.U** (powierzchnia ok. 3,0552 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- stacje paliw,
- hurtownie, magazyny,
- budynki pomocnicze,
- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem 011.KDD, z terenem 009.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.36.U, z terenem A.53.MM, z terenem A.38.US – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.36.U, z terenem A.38.US, z terenem A.53.MM, a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno- krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z tolerancją 150 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych , dla których ustala wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki obsługi stacji paliw: dowolna,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez zachodni fragment terenu przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 003.KDZ, 008.KDL, 011.KDD, 009.KDW, z działki ewidencyjnej nr 248/3 (droga) i nr 81/6 (droga), z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

14. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) symbol i powierzchnia terenu: TEREN **A.34.U** (powierzchnia ok. 1,8862 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki (wymóg prowadzenia usług nie dotyczy istniejący budynków mieszkalnych uwidocznionych na mapie rysunku planu),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- stacje paliw,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem wymogów podanych § 7 ust. 3 pkt 2;

c) zakazuje się: lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 014.KDD, z terenem 010.KDW, z terenem A.4.P/U, z terenem A.5.P/U – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których minimalnej powierzchni nie ustala się;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w obrębie terenu znajduje się historyczna zagroda oznaczona na rysunku planu - dla zagrody obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- budynki usługowe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- budynki obsługi stacji paliw: do 8m,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe, budynki obsługi stacji paliw: i pomocnicze: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 40 stopni,
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków: zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. f;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego , brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 014.KDD, z drogi wewnętrznej 010.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

15. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) symbol i powierzchnia terenu: TEREN **A.35.U/UC** (powierzchnia ok. 9,5453 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej, tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- stacje paliw,
- hurtownie, magazyny,
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu,
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 014.KDD, z terenem 015.KDD, z terenem A.3.P/U, z terenem A.4.P/U, z terenem A.22.P/U, z terenem A.158.K – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dowolna,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez północną część terenu przechodzi fragment pasa technicznego rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.158.K, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 002.KDZ, 014.KDD, 015.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

16. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.36.U** (powierzchnia ok. 1,5081 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej, wyłącznie usługi oświaty, kultury, sportu i opieki zdrowotnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- jeden lokal mieszkalny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie,
- place gospodarcze,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.38.US, z terenem A.33.U, z terenem A.53.MM, z terenem A.55.MN – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- 1 do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technicznych, dla których wysokości nie ustala się),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dowolna,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 008.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

17. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.37.UK** (powierzchnia ok. 0,2126 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zabudowy usługowej - usługi sakralne (ośrodek duszpasterski: budynek kościoła i zaplecze mieszkalno – katechetyczne, które dopuszcza się w oddzielnym budynku) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4,
- jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny związany z funkcją podstawową;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 019.KDW, w odległości 3,00 m od linii rozgraniczającej z terenem A.56.MN, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 018.KDD – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 20 m (nie dotyczy wieży, dla której wysokości nie ustala się),

- obiekty małej architektury: do 6 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 008.KDL, z drogi wewnętrznej 019.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

18. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.38.US** (powierzchnia ok. 2,0058 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- place gospodarcze,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych,

- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD, z terenem A.55.MN,z terenem A.33.U, z terenem A.36.U, z terenem A.165.ZI – jak oznaczono na rysunku planu; wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,10 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,15 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY::

a) wysokość:

- budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,00 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów innych dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 011.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

- teren pasa technicznego oznaczony na rysunku planu symbolem TW;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

19. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.39. M/U** (powierzchnia ok. 5,1869 ha); TEREN **A.40.M/U** (powierzchnia ok. 1,5712 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny związany z funkcją podstawową dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,

- hurtownie,

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- odnawialne źródła energii na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4; dla terenu A.39.M/U uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2, w § 7 ust. 3 pkt 1, oraz w § 7 ust. 3 pkt 2;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.39.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem 018.KDD, z terenem 017.KDW – jak oznaczono na rysunku planu; dodatkowo w obrębie historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu oraz w odległości 4 m od linii wydzielenia historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu;

- teren A.40.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem z terenem 018.KDD, z terenem 019.KDD, z terenem 017.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.39. M/U:

- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): budynek mieszkalny, Przejazdowo, ul. Jesionowa 1 A i 2A, dz. ew. 116/6 i 117/7, oznaczony na rysunku planu symbolem „a” - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;

- w obrębie terenu znajdują się budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul. Główna 1A, dz. ew. nr 116/13 – oznaczony na rysunku planu symbolem „E”; budynek gospodarczy, Przejazdowo, ul. Główna 1A, dz. ew. nr 117/7 – oznaczony na rysunku planu symbolem „F”– dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1,

- w obrębie terenu znajduje się historyczna zagroda oznaczona na rysunku planu - dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 2,

- w obrębie terenu historycznej zagrody znajduje się „rejon występowania historycznej zieleni" oznaczony na rysunku planu - dla zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6;

b) teren A.40.M/U: nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym - minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,

- budynki pozostałe: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość do 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- teren A.39.M/U: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni, budynki usługowe oraz budynki o funkcji mieszanej oraz pomocnicze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 40 stopni;

- teren A.40.M/U: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni, budynki usługowe oraz budynki o funkcji mieszanej oraz pomocnicze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni lub dachy płaskie,

- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym;

c) usytuowanie budynków:

- w obrębie historycznej zagrody zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. f,

- na pozostałym terenie dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.39.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.40.M/U:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez południowo-zachodni fragment terenu przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5,

b) dojazd do terenów:

- teren A.39.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ, 008.KDL,018.KDD, z drogi wewnętrznej 017.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.40.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ, 018.KDD i 019.KDD, z drogi wewnętrznej 017.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

20. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.41.M/U** (powierzchnia ok. 2,6722 ha); TEREN **A.42.M/U** (powierzchnia ok. 1,3521 ha); TEREN **A.43.M/U** (powierzchnia ok. 2,7073 ha); TEREN **A.44.M/U** (powierzchnia ok. 0,2741 ha); TEREN **A.45.M/U** (powierzchnia ok. 2,7076 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny związany z funkcją podstawową dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach jednej działki,
- hurtownie,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;
- teren A.43.M/U: adaptuje się istniejące warsztaty obsługi i napraw samochodów z możliwością rozbudowy;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.41.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 019.KDD, z terenem A.10.P/U, z terenem A.32.R, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 020.KDD– jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.144.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;
- teren A.42.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ i 005.KDZ, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD i 013.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.43.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDZ, w odległości 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD - jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.57.MN, w odległości 3 m i 4 m od linii rozgraniczającej z terenem A.29.U - jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.44.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDZ oraz wzdłuż ścian istniejących budynków od strony terenu 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 013.KDD, z terenem 014.KDW - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.45.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDZ i 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 013.KDD, z terenem 014.KDW – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: teren A.41.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 019.KDD, A.174.M/U, A.10.P/U, A.32.R a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² z tolerancją 100 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną); w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się wysokość rozbudowy jak w budynkach istniejących na terenie inwestycji,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do wybranej linii rozgraniczającej drogi, która przylega do terenu, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.41.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.144.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

- teren A.42.M/U: obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren A.43.M/U:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.44.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren A.45.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.41.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ (przez teren zieleni izolacyjno - krajobrazowej) , 019.KDD, 020.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.42.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ, 005.KDZ, 012.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.43.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ, 012.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.44.M/U: z drogi publicznej 005.KDZ, 013.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren A.45.M/U: z drogi publicznej 003.KDZ, 005.KDZ, 013.KDD, z drogi wewnętrznej 014.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

21. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.46.M/U** (powierzchnia ok. 0,3790 ha); TEREN **A.47.M/U** (powierzchnia ok. 1,0348 ha); TEREN **A.48.M/U** (powierzchnia ok. 0,3790 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny związany z funkcją podstawową dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach jednej działki,
- budynki pomocnicze,
- teren A.48.M/U: siedlisko rolnicze na działce ew. nr 89/6; w istniejącym siedlisku rolniczym dopuszcza się rozbudowę budynków (budynki zabytkowe według ustaleń w pkt 5); dopuszcza się i budowę nowych budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, oraz maksymalnie dwa budynki mieszkalne w obrębie siedliska;
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4, w terenie A.46.M/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2, w terenie A.48.M/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 2;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.46.M/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 012.KDW, w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem A.57.MN – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.47.M/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem 017.KDD, z terenem A.55.MN, z terenem A.165.ZI oraz wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.48.M/U: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL a na południowym odcinku wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TW, w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 017.KDD, z terenem A.63.M/U, z terenem A.81.R , z terenem A.110.ZW oraz w odległości 6 m od linii wydzielenia historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu; w obrębie historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu

c) ukształtowanie terenu:

- teren A.47.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.165.ZI i z terenem A.55.MN a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.48.M/U: pomiędzy linią wydzielenia historycznego siedliska a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.46.M/U:

- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): budynek mieszkalny, Przejazdowo, ul. Kasztanowa 23, dz. ew.19/71 - oznaczony na rysunku planu symbolem „f"- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2, pkt 2,

- w obrębie terenu (w sąsiedztwie budynku zabytkowego) występuje historyczna zieleń – oznaczona na rysunku planu; dla zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6;

b) teren A.48.M/U:

- w obrębie terenu znajduje się historyczna zagroda oznaczona na rysunku planu - dla zagrody obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2,

- w obrębie terenu znajdują się budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): budynek mieszkalny, Przejazdowo, ul. Jesionowa 14, dz. ew. nr 89/6 - oznaczony na rysunku planu symbolem „c"; spichlerz, Przejazdowo, ul. Jesionowa 14, dz. ew. nr 89/6 - oznaczony na rysunku planu symbolem „d" - dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2, pkt 2;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m²;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki pozostałe: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),

- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: jak w stanie istniejącym,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej oraz pomocnicze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 40 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu,
- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynki zabytkowe: jak w stanie istniejącym;

c) usytuowanie budynku:

- w obrębie historycznej zagrody zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. f,
- na pozostałym terenie nie ustala się;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie dowolna,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.46.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;
- teren A.47.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez teren przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;
- teren A.48.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez teren przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;

b) dojazd do terenów:

- teren A.46.M/U: z drogi publicznej 012.KDD, z drogi wewnętrznej 012.KDW,
- teren A.47.M/U: z drogi publicznej 008.KDL, 017.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;
- teren A.48.M/U: z drogi publicznej 008.KDL, 017.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),

- pas techniczny magistrali wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem TW;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

22. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.49.MM** (powierzchnia ok. 1,2730 ha); TEREN **A.50.MM** (powierzchnia ok. 0,8087 ha); TEREN **A.51.MM** (powierzchnia ok. 1,6622 ha); teren **A.52.MM** (powierzchnia ok. 0,5631 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie 2 lokale mieszkalne) na jednej działce budowlanej,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.49.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD, z terenem A.11.P/U, z terenem A.79.R – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.50.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD i z terenem A.151.WS2, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDW, oraz po linii ściany istniejących budynków – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.51.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDW, z terenem A.94.ZW, z terenem A.154.W, z terenem A.149.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.52.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 011.KDD, z terenem A.80.R, z terenem A.95.ZW, z terenem A.154.W, oraz po linii ściany istniejącego budynku – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- teren A.50.MM: w południowej części terenu znajduje się kapliczka zabytkowa, objęta ochroną ustaleniami planu - oznaczona na rysunku planu symbolem „H”; dla kapliczki obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną); dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o jedną kondygnację (w poddaszu), wysokość do 12 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- budynki wielorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 stopni do 45 stopni,

- budynki pomocnicze: nie ustala się;

c) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne: dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),

- budynki pomocnicze: nie ustala się;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie nie ustala się,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.49.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren A.50.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.149.WS2 i A.151.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,
- teren A.51.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.149.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;
- teren A.52.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.49.MM: z drogi publicznej 011.KDD oraz z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;
- teren A.50.MM: z drogi publicznej 011.KDD, z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren A.51.MM: z drogi publicznej 008.KDW,
- teren A.52.MM: z drogi publicznej 011.KDD oraz z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

23. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.53.MM** (powierzchnia ok. 0,4140 ha); TEREN **A.54.MM** (powierzchnia ok. 2,2814 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie 2 lokale mieszkalne) na jednej działce budowlanej,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- w terenie A.54.MM: wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4; w terenie A.53.MM wymóg uwzględnienia wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2;

c) zakazuje się: lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.53.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL oraz wzdłuż ściany budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem „b", w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem A.33.U, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.36.U - jak oznaczono na rysunku planu; dopuszcza się usytuowanie budynków wzdłuż granicy działki budowlanej,

- teren A.54.MM: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDD, z terenem A.65.M/U, z terenem A.166.RO, od linii rozgraniczającej z terenem A.104.ZW, w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem A.125.ZI i A.126.Z, w odległości 2 m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDW i z terenem 007.KDW – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- teren A.53.MM: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): budynek mieszkalny, Przejazdowo, ul. Jesionowa 6, dz. ew. 83/7, oznaczony na rysunku planu symbolem „b" - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2, pkt 2;

- teren A.54.MM: nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, maksimum 9 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną); dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o jedną kondygnację (w poddaszu), wysokość do 12 m,
- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: jak w stanie istniejącym,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki wielorodzinne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 stopni do 45 stopni,
- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: jak w stanie istniejącym,
- budynki pomocnicze: dowolna;

c) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze: dowolna;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie nie ustala się,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.53.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;
- teren A.54.MM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.53.MM: z drogi publicznej 008.KDL,
- teren A.54.MM: z drogi publicznej 010.KDD, z drogi wewnętrznej 006.KDW i 007.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

24. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.55.MN** (powierzchnia ok. 0,3198 ha); TEREN **A.56.MN** (powierzchnia ok. 0,6594 ha); TEREN **A.57.MN** (powierzchnia ok. 1,3916 ha); TEREN **A.58.MN** (powierzchnia ok. 2,7026 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie 2 lokale mieszkalne) na jednej działce budowlanej,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.55.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 018.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.36.U, z terenem A.38.US, z terenem A.47.M/U, z terenem A.165.ZI – jak oznaczono na rysunku planu;
- teren A.56.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem 018.KDD, z terenem 019.KDW, z terenem A.37.UK, z terenem A.173.U– jak oznaczono na rysunku planu;
- teren A.57.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 011.KDW, z terenem 012.KDW, z terenem A.43.M/U, z terenem A.46.M/U – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.58.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 013.KDD i z terenem 015.KDW, z terenem 016.KDW, z terenem A.75.R, z terenem A.145.IM – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.145.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m² z tolerancją 80 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne do 9,50 m,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: w odcieniach koloru czerwonego , brązowego, grafitowego - matowe;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.55.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;
- teren A.56.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;
- teren A.57.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.58.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, wzdłuż linii wyznaczono pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.145.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenów:

- teren A.55.MN: z drogi wewnętrznej 018.KDW,

- teren A.56.MN: z drogi publicznej 018.KDD, z drogi wewnętrznej 019.KDW,

- teren A.57.MN: z drogi publicznej 012.KDD, z drogi wewnętrznej 011.KDW i 012.KDW,

- teren A.58.MN: z drogi publicznej 013.KDD, z drogi wewnętrznej 015.KDW i 016.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

25. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.59.MN** (powierzchnia ok. 0,2961 ha); TEREN **A.60.MN** (powierzchnia ok. 0,8638 ha); TEREN **A.61.MN** (powierzchnia ok. 0,3253 ha); TEREN **A.62.MN** (powierzchnia ok. 0,3221 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalnie 2 lokale mieszkalnych) na jednej działce budowlanej,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.59.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 029.KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem A.27.U – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.60.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 022.KDD, z terenem 029.KDW, z terenem A.26.U, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem A.28.U– jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.61.MN: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 013.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.62.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDD, z terenem 012.KDW - jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2 z tolerancją 80 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dowolna;

c) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi publicznej, do której teren przylega z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze: dowolna;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.59.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren A.60.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren A.61.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.62.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.59.MN: z drogi publicznej 012.KDD, z drogi wewnętrznej 029.KDW,

- teren A.60.MN: z drogi publicznej 022.KDD, z drogi wewnętrznej 029.KDW,

- teren A.61.MN: z drogi publicznej 005.KDZ, 012.KDD, z drogi wewnętrznej 013.KDW,

- teren A.62.MN: z drogi publicznej 012.KDD, z drogi wewnętrznej 012.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

26. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.63.M/U** (powierzchnia ok. 3,2483 ha); TEREN **A.64.M/U** (powierzchnia ok. 3,2483 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach jednej działce,

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- siedlisko rolnicze na działce ew. nr 90/17,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4; w terenie A.63.M/U z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2 oraz w § 7 ust. 3 pkt 2;

c) zakazuje się: w terenie A.63.M/U usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.63.M/U: w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości min 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 020.KDW, z terenem A.66.R/RM, z terenemA.81.R, z terenem A.133.WS2 oraz wzdłuż linii rozgraniczającej terenem A93.ZW - jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 4 m linii wydzielenia historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu; dodatkowo w obrębie historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren A.64.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 005.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 013.KDD, z terenem 015.KDW, z terenem A.30.U, z terenem A.74.R– jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: teren A.63.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem A.48.M/U i A.81.R a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową jak oznaczono na rysunku planu; pomiędzy linią wydzielenia historycznego siedliska a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren A.63.M/U: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Jesionowa 22, dz. ew. nr 90/7 i 90/17 - oznaczony na rysunku plany symbolem „e" - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2, pkt 2; w obrębie terenu znajduje się historyczna zagroda oznaczona na rysunku planu – dla terenu zagrody obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2;

b) teren A.64.M/U: nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki usługowe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: jak w stanie istniejącym,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej oraz pomocnicze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków : jak w stanie istniejącym,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków:

- w obrębie historycznej zagrody zgodnie z zasadzi podanymi w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. f;
- na pozostałym terenie: budynki mieszkalne dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi, do której teren przylega (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze: dowolna;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.63.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;
- teren A.64.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2- w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;

b) dojazd do terenów:

- teren A.63.M/U: z drogi publicznej 008.KDL, z drogi wewnętrznej 020.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,
- teren A.64.M/U: z drogi publicznej 013.KDD i 005.KDZ, z drogi wewnętrznej 015.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

27. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) symbol i powierzchnia terenu: TEREN **A.65.M/U** (powierzchnia ok. 2,0787 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – wyłącznie usługi oświaty, zdrowia i handlu wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.54.MM, z terenem A.104.ZW, z terenem A.166.RO – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze) do 9,50 m,
- budynki usługowe: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych dla których ustala się wysokość dowolną),
- budynki pomocnicze: do 6 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów: z drogi wewnętrznej 006.KDW i z drogi wewnętrznej 007.KDW przez teren A.54.MM;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

28. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.66.R/RM** (powierzchnia ok. 9,5976 ha); TEREN **A.67.R/RM** (powierzchnia ok. 19,7326 ha); TEREN **A.68.R/RM** (powierzchnia ok. 2,4679 ha); TEREN **A.69.R/RM** (powierzchnia ok. 10,1374 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych dla zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze - wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami związane z zabudową zagrodową,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- w obrębie zabudowy zagrodowej indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4 oraz w § 8 ust. 4;
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.66.R/RM: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.63.M/U, z terenem A.88.ZW, z terenem A.133.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.67.R/RM: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, z terenem A.71.R/RM, w odległości 10 m i 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.87.ZW, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem A.119.ZW, z terenem A.133.WS2 oraz wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.68.R/RM: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, z terenem A.83.ZW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem z terenem 008.KDL, z terenem A.72.M/U – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren A.69.R/RM: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.83.ZW, z terenem A.91.ZW oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,45 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.66.R/RM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.67.R/RM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez południowo-zachodni fragment terenu przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- teren A.68.R/RM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- teren A.69.R/RM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez południowo-wschodnie fragment terenu przechodzi planowana magistrala wodociągowa, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny oznaczany na rysunku planu symbolem TW1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów:

- teren A.66.R/RM: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi publicznej 008.KDL (z wykluczeniem odcinka łącznicy prowadzącej do drogi serwisowej),
- teren A.67.R/RM: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS,
- teren A.68.R/RM: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi publicznej 008.KDL (z wykluczeniem odcinka łącznicy prowadzącej do drogi serwisowej), z drogi wewnętrznej 030.KDW;
- teren A.69.R/RM: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi wewnętrznej 030.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

29. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.70.R** (powierzchnia ok. 2,2098 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- budowle rolnicze,

- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY::

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: do 6 m;

b) forma dachu:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.143.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej w obrębie terenu 008.KDL poprzez istniejący zjazd;

c) tereny wyłączone z zabudowy: nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

30. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.71.R/RM** (powierzchnia ok. 28,9588 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze - wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami związane z zabudową zagrodową,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,
- w obrębie zabudowy zagrodowej indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4 oraz w § 8 ust. 4;
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.11.P/U, z terenem A.86.ZW, A.87.ZW, A.89.ZW, A.90.ZW, z terenem A.133.WS2 oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,45 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY::

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;
- elewacje: w kolorze materiałów naturalnych, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

b) dojazd do terenów:

- teren A.71.R/RM: z drogi serwisowej w obrębie terenu 001.KDS, z drogi publicznej w obrębie terenu 011.KDD przez teren A.11.P/U;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków i budowli rolniczych): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

31. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.72.M/U** (powierzchnia ok. 1,6628 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem A.83.ZW, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 030.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.68.R/RM – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- budynki pozostałe: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi planowana magistrala wodociągowa, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny oznaczany na rysunku planu symbolem TW1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;

b) dojazd do terenów: z drogi wewnętrznej 030.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

32. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.73.R** (powierzchnia ok. 20,5560 ha); TEREN **A.74.R** (powierzchnia ok. 5,8287 ha); TEREN **A.75.R** (powierzchnia ok. 6,5477 ha); TEREN **A.76.R** (powierzchnia ok. 17,3782 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- budowle rolnicze,
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowle: teren A.73.R wysokość dowolna, teren A.74.R, teren A.75.R wysokość do 6 m, teren A.76.R wysokość dowolna;

b) forma dachu:

- budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowli rolniczych: dowolna;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- **teren A.73.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5 pkt.4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.152.WS2 i z terenem A.170.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym oraz w jego sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;**
- teren A.74.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; w północnej części terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

- teren A.75.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.145.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;
- teren A.76.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.138.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym oraz w jego sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów:

- teren A.73.R: z drogi publicznej 005.KDZ, 012.KDD, 022.KDD,
- teren A.74.R: z drogi publicznej 005.KDZ, z drogi wewnętrznej 015.KDW,
- teren A.75.R: z drogi wewnętrznej 015.KDW,
- teren A.76.R: z drogi publicznej 005.KDW, 002.KDZ;

c) tereny wyłączone z zabudowy – lokalizacji budowli rolniczych: tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

33. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.77.R** (powierzchnia ok. 1,9840 ha); TEREN **A.78.R** (powierzchnia ok. 4,9110 ha); TEREN **A.79.R** (powierzchnia ok. 49,2350 ha); TEREN **A.80.R** (powierzchnia ok. 18,092 ha); TEREN **A.81.R** (powierzchnia ok. 13,2490 ha); TEREN **A.82.R** (powierzchnia ok. 4,9582 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- budowle rolnicze,
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;
- teren A.79.R i teren A.82.R: w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem TE3 dopuszcza się łącznie dwie konstrukcje wsporcze napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV o powierzchni zajętego gruntu rolnego łącznie do 800 m^2;

c) zakazuje się:
- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;
b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;
d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) wysokość:
- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu:
- budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowli: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.77.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.152.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

- teren A.78.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6, wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym oraz w jego sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż magistrali wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;

- teren A.79.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 2 ust. 6;

- teren A.80.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.81.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.82.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.77.R: z drogi publicznej 005.KDZ, 012.KDD,022.KDD,

- teren A.78.R: z drogi publicznej 002.KDZ, 010.KDD,

- teren A.79.R: z drogi publicznej 009.KDD,
- teren A.80.R: z drogi publicznej 009.KDD (przez teren A.149.WS2), 016.KDD (przez teren A.150.WS2 i A.95.ZW),
- teren A.81.R. z drogi publicznej 011.KDD, A.17.KDD (przez teren A.110.ZW),
- teren A.82.R: z drogi publicznej 009.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy – lokalizacji budowli rolniczych: tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

34. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) symbol i powierzchnia terenu: TEREN **A.83.ZW** (powierzchnia ok. 0,4722 ha); TEREN **A.84.ZW** (powierzchnia ok. 0,6536 ha); TEREN **A.85.ZW** (powierzchnia ok. 0,1012 ha); TEREN **A.86.ZW** (powierzchnia ok. 0,6495 ha); TEREN **A.87.ZW** (powierzchnia ok. 0,2427 ha); TEREN **A.88.ZW** (powierzchnia ok. 0,5076 ha); TEREN **A.89.ZW** (powierzchnia ok. 0,2705 ha); TEREN **A.90.ZW** (powierzchnia ok. 0,0763 ha); TEREN **A.91.ZW** (powierzchnia ok. 0,5657 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:
- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12;
- przejścia piesze do terenów przyległych;

c) zakazuje się:
- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolne;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.83.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi planowana magistrala wodociągowa, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny oznaczany na rysunku planu symbolem TW1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.82.ZW, teren A.84.ZW, teren A.85.ZW, teren A.86.ZW, teren A.88.ZW, teren A.91.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.87.ZW, teren A.88.ZW, teren A.89.ZW, teren A.90.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: dowolny;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

35. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.92.ZW** (powierzchnia ok. 0,2755 ha); TEREN **A.93.ZW** (powierzchnia ok. 0,4025 ha); TEREN **A.94.ZW** (powierzchnia ok. 0,3094 ha); TEREN **A.95.ZW** (powierzchnia ok. 0,9831 ha); TEREN **A.96.ZW** (powierzchnia ok. 0,1675 ha); TEREN **A.97.ZW** (powierzchnia ok. 1,2448 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa i krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,
- przejścia piesze do terenów przyległych,
- teren A.95.ZW: przejazd do terenu A.80.R;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.92.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;

- teren A.93.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.94.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.149.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.95.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.150.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- **teren A.96.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.133.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,**

- **teren A.97.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;**

b) dojazd do terenów: dowolny;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

36. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.98.R/RM** (powierzchnia ok. 3,9419 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze – wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami związane z zabudową zagrodową,
- dojścia i dojazdy związane z zabudową zagrodową,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały – jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- w obrębie zabudowy zagrodowej indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4 oraz w § 8 ust. 4;
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.17.P/U, z terenem A.25.P z terenem A.167.M/U, z terenem A.103.ZW, z terenem A.136.WS2 - jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,45 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej w obrębie terenu 010.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków):

- tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

37. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.99.ZW** (powierzchnia ok. 0,6297 ha); TEREN **A.100.ZW** (powierzchnia ok. 0,4278 ha); TEREN **A.101.ZW** (powierzchnia ok. 0,1443 ha); TEREN **A.102.ZW** (powierzchnia ok. 0,1201 ha); TEREN **A.103.ZW** (powierzchnia ok. 0,1897 ha); TEREN **A.104.ZW** (powierzchnia ok. 0,6106 ha); TEREN

A.105.ZW (powierzchnia ok. 0,0544 ha); TEREN **A.106.ZW** (powierzchnia ok. 0,0569 ha); TEREN **A.107.ZW** (powierzchnia ok. 0,2041 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone są do realizacji zadań użyteczności publicznej; tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,

- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.99.ZW, teren A.100.ZW, teren A.101.ZW, teren A.102.ZW, teren A.104.ZW, teren A.105.ZW, teren A.106.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren A.103.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.107.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

38. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.108.P/U** (powierzchnia ok. 0,2744 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,

- budynki produkcyjne, składy i magazyny oraz budynki usługowe na jednej działce budowlanej,

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,

- place gospodarcze,

- place składowe,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 oraz w § 8 ust. 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji lokali mieszkalnych,
- lokalizacji budynków mieszkalnych
- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDW, z terenem A.136.WS2, z terenem A.148.IM, z terenem A.160.K – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.148.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² z tolerancją 100 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.148.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenów: z drogi wewnętrznej 003.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

39. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.109.ZW** (powierzchnia ok. 0,0985 ha); TEREN **A.110.ZW** (powierzchnia ok. 0,0763 ha); TEREN **A.111.ZW** (powierzchnia ok. 0,2252 ha); TEREN **A.112.ZW** (powierzchnia ok. 0,2726 ha); TEREN **A.113.ZW** (powierzchnia ok. 0,3195 ha); TEREN **A.114.ZW** (powierzchnia ok. 0,1826 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej; tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,

- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.108.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.109.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.110.ZW; w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.152.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.111.ZW, A.113.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren A.112.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.152.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

- teren A.114.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

40. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.115.W/WS** (powierzchnia ok. 4,7862 ha); TEREN **A.116.W** (powierzchnia ok. 0,7635 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren A.115.W/WS: teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi; obiekty i urządzenia techniczne zaopatrzenia w wodę dla celów przemysłowych oraz teren wód powierzchniowych (powierzchniowe ujęcie wody);

b) teren A.116.W: teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi; obiekty i urządzenia techniczne zaopatrzenia w wodę dla celów przemysłowych;

c) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 i inne budowle,

d) zakazuje się: lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.115 W/WS: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL i od 030.KDW oraz w środkowej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.143.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

- teren A.116.W: w odległości 6 m od południowego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.70.R – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.143.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- teren A.115.W/WS: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

- teren A.116.W: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,50 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 15 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną (nie dotyczy kondygnacji na cele urządzeń technologicznych);

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: kolory pastelowe;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.115.W/WS: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez teren przechodzi planowana magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW 1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.143.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

- teren A.116.W: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.143.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 008.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

41. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.117.ZK** (powierzchnia ok. 0,6359 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zieleni naturalnej: zieleń strefy brzegowej rzek i kanałów (drzewa, krzewy, zieleń niska) , tereny wałów przeciwpowodziowych;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12 z uwzględnieniem wymogów, o których mowa w § 9 ust. 5 pkt 3,
- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią, obiekty turystyki wodnej,
- pomosty, możliwość wykorzystania terenu dla funkcji rekreacji;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków, wiat innych niż wymienionych w pkt b,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
- wprowadzenia ogrodzeń poprzecznych (dopuszcza się ogrodzenie wzdłuż zewnętrznej linii terenu),
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- usuwanie i wycinki drzew, za wyjątkiem cięć sanitarnych, wymogów działań ochrony systemu melioracyjnego, zapewnienia bezpieczeństwa dla potrzeb inwestycji celu publicznego,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2, pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków:

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.132.WS1 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.146.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 002.KDZ i 001.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): cały teren;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

42. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.118.ZW** (powierzchnia ok. 0,2427 ha); TEREN **A.119.ZW** (powierzchnia ok. 0,1932 ha); TEREN **A.120.ZW** (powierzchnia ok. 0,0657 ha); TEREN **A.121.ZW** (powierzchnia ok. 0,2996 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone są do realizacji zadań użyteczności publicznej; tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do terenów przyległych,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.118.ZW, teren A.119.ZW, teren A.120.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren A.121.ZW: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.138.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

43. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.122.G** (powierzchnia ok. 0,3080 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo;

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 i inne budowle;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.159.K oraz z terenem A.20.P/U – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,50 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,00 w odniesieniu do powierzchni terenu;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 10 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.160.K przebiega fragment pasa technicznego rurociągów tłocznych zlokalizowanych w terenie A.160.K, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 006.KDL przez teren A.159.K lub z drogi wewnętrznej 004.KDW przez teren A.20.P/U;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

44. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.123.ZI** (powierzchnia ok. 1,0525 ha); TEREN **A.124.ZI** (powierzchnia ok. 0,1989 ha); TEREN **A.125.ZI** (powierzchnia ok. 0,1654 ha); TEREN **A.126.ZI** (powierzchnia ok. 0,5701 ha); TEREN **A.127.ZI** (powierzchnia ok. 0,6377 ha); TEREN **A.128.ZI** (powierzchnia ok. 0,4693 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy, zieleń niska);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,
- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych poza dojściami i dojazdami do działek budowlanych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.123.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez tereny przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.137.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.124.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.137.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren A.125.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,**

- **teren A.126.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa – wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;**

- teren A.127.ZI:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.134.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- **teren A.128.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7;**

- teren A.129.ZI: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.134.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

b) dojazd do terenów:

- tereny A.123.ZI, A.124.ZI, A.125.ZI, A.126.ZI, A.127.ZI, A.128.ZI: z terenów przyległych,

- teren A.129.ZI: z terenów przyległych z wykluczeniem dojazdu z drogi publicznej 002.KDZ,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

45. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.130.WS1** (powierzchnia ok. 0,0998 ha); TEREN **A.131.WS1** (powierzchnia ok. 0,1363 ha); TEREN **A.132.WS1** (powierzchnia ok. 0,3511 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - Kanał Pleniewski (rzeka Czarna Łacha – rzeka Rozwójka), stanowiący własność publiczną;

b) dopuszcza się:

- mosty,

- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.130.WS1: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;

- teren A.131.WS1: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2;
- teren A.132.WS1: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.130.WS1: z drogi wewnętrznej 001.KDW i 002.KDW,
- teren A.131.WS1: z drogi publicznej 006.KDL, z drogi wewnętrznej 002.KDW;
- teren A.132.WS1: z drogi publicznej 002.KDZ, z drogi wewnętrznej 001.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt.1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

46. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.133.WS2** (powierzchnia ok. 1,3305 ha); TEREN **A.134.WS2** (powierzchnia ok. 0,3889 ha); TEREN **A.135.WS2** (powierzchnia ok. 0,2639 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych;

b) dopuszcza się:

- mosty,
- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń poprzecznych,
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- **teren A.133.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;**

- teren A.134.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

- teren A.135.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.133.WS2: z drogi publicznej 011.KDD,

- teren A.134.WS2: z drogi publicznej 009.KDD,

- teren A.135.WS2: z drogi publicznej 009.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): teren A.133.WS2, teren A.134.WS2, teren A.135.WS2;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

47. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.136.WS2** (powierzchnia ok. 0,7649 ha); TEREN **A.137.WS2** (powierzchnia ok. 0,1076 ha); TEREN **A.138.WS2** (powierzchnia ok. 0,8978 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych;

b) dopuszcza się:

- mosty,

- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,

- wprowadzania zanieczyszczeń,

- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.136.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6; przez teren ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia , wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczona na rysunku planu symbolem TG2 - w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągu i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

- teren A.137.WS2:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;

- teren A.138.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa – wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

b) dojazd do terenów:

- teren A.136.WS2: z drogi publicznej 021. KDD,

- teren A.137.WS2: z drogi publicznej 021.KDD,

- teren A.138.WS2: z drogi publicznej 002.KDZ, 010.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

48. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.139.WS2** (powierzchnia ok.0,4085 ha); TEREN **A.140.WS2** (powierzchnia ok. 0,2873 ha); TEREN **A.141.WS2** (powierzchnia ok. 0,4804 ha); TEREN **A.142.WS2** (powierzchnia ok. 0, 1909 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych;

b) dopuszcza się:

- mosty,

- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,

- wprowadzania zanieczyszczeń,

- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.139.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren A.140.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren A.141.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

- teren A.142.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7; przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów:

- teren A.139.WS2: z drogi publicznej 008. KDL,

- teren A.140.WS2: z drogi publicznej 020.KDD przez teren A.144.IM,

- teren A.141.WS2: z drogi publicznej 013.KDD,

- teren A.142.WS2: z drogi publicznej 010.KDD, z drogi wewnętrznej 005.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

49. **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.143.IM** (powierzchnia ok. 1,1781 ha); TEREN **A.144.IM** (powierzchnia ok. 0,5793 ha); TEREN **A.145.IM** (powierzchnia ok. 1,2749 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny urządzeń melioracji wodnych i wał przeciwpowodziowy;

b) dopuszcza się:

- zieleń,
- budowle,
- budynki związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- dojazdy do urządzę melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków innych niż wymienione w pkt b,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń,
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się,

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY::

a) wysokość:

- budynki: do 6 m;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: w kolorze materiałów naturalnych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.143.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.144.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren A.145.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

b) dojazd do terenów:

- teren A.143.IM: z drogi publicznej 008.KDL,

- teren A.144.IM: z drogi publicznej 020.KDD,

- teren A.145.IM: z drogi publicznej 013.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

50. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.146.IM** (powierzchnia ok. 0,2143 ha); TEREN **A.147.IM** (powierzchnia ok. 0,6660 ha); TEREN **A.148.IM** (powierzchnia ok. 0,1421 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny urządzeń melioracji wodnych i wał przecwipowodziowy;

b) dopuszcza się:

- budowle,
- budynki związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- dojazdy do urządzeń melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków innych niż wymienione w pkt b,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń,
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się,

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 5 m,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: w kolorze materiałów naturalnych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.146.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,

- teren A.147.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2;

- teren A.148.IM: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenów:

- teren A.146.IM: z drogi wewnętrznej 001.KDW, 002.KDW,

- teren A.147.IM: z drogi publicznej 006.KDL, z drogi wewnętrznej 002.KDW,

- teren A.148.IM: z drogi publicznej 003.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

51. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.149.WS2** (powierzchnia ok. 0,3770 ha); TEREN **A.150.WS2** (powierzchnia ok. 0,2878 ha); TEREN **A.151.WS2** (powierzchnia ok. 0,0666 ha); TEREN **A.152.WS2** (powierzchnia ok. 0,0703 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych

b) dopuszcza się:

- mosty,

- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,

- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.149.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;
- teren A.150.WS2:w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;
- teren A.151.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;
- teren A.152.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów:

- teren A.149.WS2: z drogi publicznej 009.KDD,

- teren A.150.WS2: z drogi publicznej 016.KDD,

- teren A.151.WS2: z drogi publicznej 009.KDD,

- teren A.152.WS2: z drogi publicznej 002.KDZ;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

52. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.153.KS** (powierzchnia ok. 0,7653 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – parking;

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,

- budynek obsługi parkingu,

- stacje paliw;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczające z terenem A.160.K, wzdłuż linii strefy kontrolowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem TG1, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TR – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,10;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,10 w odniesieniu do powierzchni terenu;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie ustala się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 6 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2; przez teren przechodzi pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 006.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

53. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.154.W** (powierzchnia ok. 0,2080 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi; obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej.

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,

c) zakazuje się: lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5, oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDW, z terenem A.51.MM, z terenem A.52.MM, z terenem A.94.ZW – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,80 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 10 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną (nie dotyczy kondygnacji podziemnej dla potrzeb technologicznych);

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej 008.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

54. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.155.G** (powierzchnia ok. 0,1935 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo;

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDW, z terenem A.12.P/U, z terenem A.168.G – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,50 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,00 w odniesieniu do powierzchni terenu;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20% w odniesieniu do powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 10 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: dowolna;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej 002.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

55. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.156.K** (powierzchnia ok. 0,0733 ha); TEREN **A.157.K** (powierzchnia ok. 0,9807 ha); TEREN **A.158.K** (powierzchnia ok. 0,3861 ha); TEREN **A.159.K** (powierzchnia ok. 0,6117 ha); TEREN **A.160.K** (powierzchnia ok. 0,8650 ha); TEREN **A.161.K** (powierzchnia ok. 0,1504 ha); TEREN **A.162.K** (powierzchnia ok. 0,5475 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy do przyległych terenów,

- budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budynkami i niezbędnymi budowlami;

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną związaną i inną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12;

c) zakazuje się: lokalizacji obiektów małej architektury i obiektów innych niż wymienione w lit.b;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5, oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 20% powierzchni terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: minimum 1mp dla budynku;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 6m,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna,

c) usytuowanie budynków: dowolne,

d) kolorystyka budynków: dowolna;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren A.156.K, teren A.157.K, teren A.158.K, teren A.162.K: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w terenach znajdują się istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm i urządzenia techniczne kanalizacji sanitarnej , wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

- teren A.159.K: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w terenach znajdują się istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm i urządzenia techniczne kanalizacji sanitarnej, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8; przez teren ustala się przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2;

- teren A.160.K: w obrębie terenu znajdują się istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm i urządzenia techniczne kanalizacji sanitarnej, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8; przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

- teren A.161.K: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; w terenie znajdują się istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm i urządzenia techniczne kanalizacji sanitarnej ; wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenu:

- teren A.156. K: z drogi publicznej 002.KDZ,

- teren A.157.K: z drogi publicznej 002.KDZ,
- teren A.158.K: z drogi publicznej 002.KDZ,
- teren A.159.K: z drogi publicznej 006.KDL,
- teren A.160.K: z drogi publicznej 021.KDD,
- teren A.161.K: dowolny,
- teren A.162.K: z drogi publicznej 002.KDZ;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

56. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.163.WS2** (powierzchnia ok. 0,0312 ha); TEREN **A.164.WS2** (powierzchnia ok.0,1567 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych;

b) dopuszcza się:

- mosty,
- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń,
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY::

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy;

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: teren A.163.WS2, teren A.164.WS2: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren A.163.WS2: z drogi publicznej 010.KDW,

- teren A.164.WS2: z drogi publicznej 009.KDD, z drogi wewnętrznej 010.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): teren wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

57. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.165.ZI** (powierzchnia ok. 0, 7115 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy, zieleń niska);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,

- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do działek budowlanych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych poza dojściami i dojazdami do działek budowlanych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów: z terenów przyległych;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKI PROCENTOWE na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

58. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.166.RO** (powierzchnia ok. 2,5743 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny upraw ogrodniczych; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,

- wody powierzchniowe,

- budynki pomocnicze z wykluczeniem garaży,

- urządzenie melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

- altany, szklarnie (poza pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu symbolem TR i poza strefą kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1), maksymalna powierzchnia jednej altany 35 m2;

- przekształcenie w ogród działkowy;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,15 powierzchni działki;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,15 w odniesieniu do powierzchni działki;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: (dotyczy altan):

a) wysokość:

- altany: do 5 m, szklarnie do 3,50 m,

- obiekty małej architektury: do 3,50 m,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dach stromy o kacie nachylenia do 30 stopni lub dach płaski;

c) usytuowanie : dowolne,

d) kolorystyka:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego,

- elewacje: drewno, kamień , cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: przez teren przechodzi rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 010.KDD, z drogi wewnętrznej 006.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 8;

9) STAWKI PROCENTOWE na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa wart. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

59. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.167.M/U** (powierzchnia ok. 0,3050 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem zakazów podanych w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. e;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDD, z terenem A.98.R/RM, z terenem A.136.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m² z tolerancją 150 m^2; dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich powierzchnia dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, objęty ochrona ustaleniami planu: budynek mieszkalny, Przejazdowo ul. Sezonowa 1, dz. ew. nr 224 - oznaczony na rysunku planu symbolem „D”– dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 1,

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) wskazana powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 010.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

60. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.168.G** (powierzchnia ok. 0,2284 ha); TEREN **A.169.G** (powierzchnia ok. 0,1085 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo;

b) dopuszcza się:

- dojścia i dojazdy,

- zieleń,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,

- teren A.168.G: budynki i budowle związane z użytkowaniem terenu;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren A.168.G: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem A.12.P/U, 002.KDW – jak oznaczono na rysunku planu; w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem A.155.G – jak oznaczono na rysunku planu;

- teren A.169.G: w odległości 8 m od linii rozgraniczających z terenem 006.KDL – jak oznaczono na rysunku planu z pozostałych stron zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,50 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,00 w odniesieniu do powierzchni terenu;

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

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: do 10 m,

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dowolne,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6 oraz w § 8 ust. 2 pkt 5;

b) dojazd do terenu:

- teren A.168.G: z drogi wewnętrznej 002.KDW,

- teren A.169.G: z drogi wewnętrznej 002.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): nie ustala się;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

61. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.170.WS2** (powierzchnia ok. 0,1195 ha); TEREN **A.171.WS2** (powierzchnia ok. 0,0750 ha); TEREN **A.172.WS2** (powierzchnia ok. 0,0393 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych - kanały melioracji wodnych podstawowych;

b) dopuszcza się:

- pomosty,
- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:
- lokalizacji budynków i obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń poprzecznych,
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:
- budynki: nie dotyczy;
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:
- dachy: nie dotyczy;
- elewacje: nie dotyczy;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- **teren A.170.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; przez teren przechodzi rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1; przez teren przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;**

- teren A.171.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 6; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

- teren A.172.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 6; w sąsiedztwie terenu przechodzi istniejąca napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów:

- teren A.170.WS2: z drogi publicznej 005.KDZ,

- teren A.171.WS2: z drogi publicznej 005.KDZ, z dogi wewnętrznej 015.KDW,

- teren A.172.WS2: z dogi wewnętrznej 015.KDW,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): teren A.170.WS2, teren A.171.WS2, teren A.172.WS2;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

62. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.173.U** (powierzchnia ok. 1,00 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny związany z funkcją podstawową dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej),

- hurtownie,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości od 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 018.KDD, 019.KDD, A.56.MN, A.31.R– jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z tolerancją 150 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), do 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni lub dachy płaskie;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego – matowe,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5 pkt.4; przez teren przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust.5,

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 008.KDL, 018.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

63. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.174.M/U** (powierzchnia ok. 1,2268 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie (działce budowlanej), nie więcej niż dwa lokale mieszkalne w ramach tej samej działki,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- wydzielanie działek dla dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem zakazów podanych w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. e;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 019.KDD, z terenem A.41.M/U, z terenem A.32.R – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 019.KDD, A.41.M/U, A.32.R a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2 z tolerancją 150 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wskazana powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 019.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

64. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.175.R/RM** (powierzchnia ok. 2,9000 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych dla zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze - wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami związane z zabudową zagrodową,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymaga to zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- w obrębie zabudowy zagrodowej indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem A.80.R, A.94.ZW, A.95.ZW, A.149.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni terenu wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,45 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pozostałe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.149.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej w obrębie terenu 009.KDD przez teren A.149.WS2;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%**.**

65. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.176.ZW** (powierzchnia ok. 0,1475 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa i krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,

- poprzeczne przejścia piesze do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: dowolny;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

66. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.177.WS1** (powierzchnia ok. 0,1369 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - Kanał Pleniewski (rzeka Czarna Łacha – rzeka Rozwójka), stanowiący własność publiczną;

b) dopuszcza się:

- mosty,

- budowle związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,

- wprowadzania zanieczyszczeń,

- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 ;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) dojazd do terenu: z terenu 006.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

67. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **A.178.ZI** (powierzchnia ok. 0,7820 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren zieleni izolacyjnej (drzewa, krzewy, zieleń niska);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,
- poprzeczne prowadzenie dojść i dojazdów do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych poza dojściami i dojazdami do działek budowlanych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez tereny przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A.134.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

b) dojazd do terenu: z terenów przyległych z wykluczeniem dojazdu z drogi publicznej 002.KDZ,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

§ 16. 1. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.1.P/U** (powierzchnia ok. 2,3009 ha); TEREN **B.2.P/U** (powierzchnia ok. 6,6177 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- **stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,**
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych,
- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.1.P/U: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 026.KDW i z terenem B.47.ZW – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.56.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;
- teren B.2.P/U: w odległości 10 m i 18 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDD, z terenem B.62.R, z terenem B.53.WS2, z terenem B.66.ZW – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m^2 z tolerancją 300 m^2.; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie – kolorystyka dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.1.P/U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.56.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren B.2.P/U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego położonego w terenie B.55.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt.2, lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów:

- teren B.1.P/U: z drogi wewnętrznej 026.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.2.P/U: z drogi publicznej 023.KDD, z drogi wewnętrznej 025.KDW, z drogi serwisowej w terenie 001.KDS połączonej z drogą 031.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.3.U** (powierzchnia ok. 0,9937 ha); TEREN **B.4.U** (powierzchnia ok. 1,2547 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów (dróg) według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4,
- teren B.3.U. - dopuszcza się stacje paliw;

c) zakazuje się:
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji mieszkań;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
- teren B.3.U: w odległości 10 m i 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 10 m i 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDD – jak oznaczono na rysunku planu;
- teren B.4.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem B.11.U, z terenem B.31.R, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2 z tolerancją 200 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: dla zabudowy usługowej minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:
- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których wysokości nie ustala się),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.3.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- teren B.4.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) dojazd do terenów:

- teren B.3.U: z drogi publicznej 023.KDD,
- teren B.4.U: z drogi publicznej 008.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

3. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.5.R/RM** (powierzchnia ok. 4,5619 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze - wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe,
- budowle rolnicze,
- urządzenie melioracyjne,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków właścicielom nie prowadzącym działalności rolnej; powierzchnia działki nie może przekraczać 5000 m2;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL oraz wzdłuż ścian istniejących budynków - jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.6.R – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczającej od strony wschodniej – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,75 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 8,50 m,
- budynki inne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze i budynki pozostałe: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu,
- budynki produkcyjne, inwentarskie i składowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego-matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 007.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

4. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.6.R** (powierzchnia ok. 4,2283 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- budowle rolnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały jeśli nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 007.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): teren B.6.R;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

5. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.7.P/U** (powierzchnia ok. 1,5159 ha); TEREN **B.8.P/U** (powierzchnia ok. 4,0869 ha); TEREN **B.9.P/U** (powierzchnia ok. 1,7389 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych,

- budynki pomocnicze,

- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,

- place gospodarcze,

- place składowe,

- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4,

- teren B.8.P/U – dopuszcza się stacje paliw;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych,

- lokalizacji lokali mieszkalnych,

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.7.P/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.38.R, od linii rozgraniczającej z terenem B.45.ZW – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TT – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.8.P/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.65.P/U i B.54.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.9.P/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.12.U, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- teren B.7.P/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.21.M/U a linią wydzielającą pas techniczny zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m^2 z tolerancją 300 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki; budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki obsługi stacji paliw: do 8 m,

- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych , dla których ustala się wysokość dowolną),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.7.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9,

- teren B.8.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.54.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren B.9.P/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.7.P/U: z drogi publicznej 007.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.8.P/U: z drogi publicznej 007.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.9.P/U: z drogi publicznej 004.KDZ przez teren B.12.U, z drogi wewnętrznej 025.KDW przez teren B.53.WS2, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

6. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.10. R/RM** (powierzchnia ok. 1, 4563 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,
- dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi,
- minimalna powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych w ramach jednego gospodarstwa rolnego dla nowej zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich) ;

b) dopuszcza się:

- 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze i ogrodnicze - wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami związane z zabudową zagrodową,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,
- w obrębie zabudowy zagrodowej indywidualne źródła energii odnawialnej na podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4 oraz w § 8 ust. 4,
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 12m od linii rozgraniczającej z terenem 022.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.63.R i od linii rozgraniczającej z terenem B.70.P/U - jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% wyznaczonej powierzchni terenu siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynków mieszkalnych: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,
- budowle: nie określa się,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich nie ustala się,
- elewacje: drewno, cegła, kamień, w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w północno - wschodniej części terenu znajduje się fragment pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV oznaczonego na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9; południowo - wschodnia część terenu znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania akustycznego farmy wiatrowej “Bystra” -obowiązują ustalenia podane w§ 6 ust. 2 pkt 9;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 004.KDZ, 022.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

7. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.11.U** (powierzchnia ok. 1,2027 ha); TEREN **B.12.U** (powierzchnia ok. 4,7760 ha); TEREN **B.13.U** (powierzchnia ok. 1,4353 ha); TEREN **B.14.U** (powierzchnia ok. 4,7528 ha); TEREN **B.15.U** (powierzchnia ok. 3,6738 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie,
- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4,
- teren B.12.U, B.13.U, B.14.U: dopuszcza się stacje paliw,
- teren B.14.U: na działce nr ew. 84 i nr ew. 102 dopuszcza się obiekty produkcyjne, składy i magazyny z wykluczeniem funkcji, w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu;

c) zakazuje się: lokalizacji budynków mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.11.U: w odległości od 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, od linii rozgraniczającej z terenem B.4.U, z terenem B.31.R, z terenem B.40.ZW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren B.12.U: w odległości 8 m, 13 m i 16 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2, z terenem B.41.ZW i z terenem B.9.P/U – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.13.U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDD, z terenem B.53.WS2, z terenem 025.KDW - w jak oznaczono na rysunku planu,
- teren B.14.U: w odległości 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.12.U, z terenem B.31.R, z terenem B.39.R/RM, z terenem B.53.WS2, z terenem B.59.ZW - jak oznaczono na rysunku planu;
- teren B.15.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.39.R/RM, z terenem B.40.ZW – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m^2 z tolerancją 150 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,90 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe, produkcyjne, składowe o rozpiętości do 12 m: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m: forma dowolna,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.11.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren B.12.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren B.13.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- teren B.14.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; w południowo - zachodniej części terenu znajduje się pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, oznaczonego na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4,

- teren B.15.U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w południowej części terenu znajduje się fragment pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 400 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.11.U: z drogi publicznej 008.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.12.U: z drogi publicznej 004.KDZ, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.13.U: z drogi publicznej 023.KDD, z drogi wewnętrznej 025.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.14.U: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 032.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

- teren B.15.U: z drogi publicznej 008.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

8. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.16.US** (powierzchnia ok. 0,7149 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- place gospodarcze,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 024.KDW i z terenem B.33.R – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,10 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,15 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,00 m;

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 024.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

9. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.17.M/U** (powierzchnia ok. 0,3911 ha); TEREN **B.18.M/U** (powierzchnia ok. 0,5250 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na terenie działki budowlanej lub terenie objętym inwestycją, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.17.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ , w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 024.KDW i z terenem B.33.R – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren B.18.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.33.R – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren B.17.M/U: w obrębie terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w WEZ i Gminnej Ewidencji Zabytków - oznaczona na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5;

b) teren B.18.M/U: nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 7 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,00 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- budynki pomocnicze: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków:

- budynki mieszkalne i budynki usługowe: dłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),

- budynki pomocnicze: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.17.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren B.18.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

b) dojazd do terenów:

- teren B.17.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ drogi wewnętrznej 024.KDW,

- teren B.18.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10),

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

10. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.19.R** (powierzchnia ok. 4,0923 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,

- wody powierzchniowe (rowy, stawy),

- budowle rolnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały jeśli nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:
- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:
- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,
- budowle: do 9 m;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.5 pkt.4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 021.KDW,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): teren B.19.R;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

11. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.20.M/U** (powierzchnia ok. 1,1455 ha); TEREN **B.21.M/U** (powierzchnia ok. 0,6356 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,
- hurtownie,
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem zakazów podanych w § 7 ust. 2 pkt 1;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.20.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.67.P, z terenem B.38.R – jak oznaczono na rysunku planu, od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren B.21.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.7.P/U, z terenem B.38.R, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.67.P – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2, z tolerancją 100 m^2, minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren B.21.M/U: w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: budynek mieszkalny, Dziewięć Włók, dz. ew. 95/25 - o znaczony na rysunku planu symbolem „J”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,50 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym;

c) usytuowanie budynków:

- dłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni),
- budynki pomocnicze: dowolna;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.20.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6,

- teren B.21.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren B.20.M/U: z drogi publicznej 007.KDL,

- teren B.21.M/U: z drogi publicznej 007. KD ;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

12. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.22.M/U** (powierzchnia ok.1,9572 ha); TEREN **B.23.M/U** (powierzchnia ok. 0,6942 ha); TEREN **B.24.M/U** (powierzchnia ok. 0,5697 ha); TEREN **B.25.M/U** (powierzchnia ok. 1,4392 ha); TEREN **B.26.M/U** (powierzchnia ok. 1,9356 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- hurtownie,

- budynki pomocnicze,

- jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na tym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4 z uwzględnieniem zakazów podanych w § 7 ust. 2 pkt 2, w § 7 ust. 3 pkt 1, oraz w § 7 ust. 3 pkt 2;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.22.M/U: w odległości 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDW, z terenem B.25.M/U, z terenem B.28.MN – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.23.M/U: w odległości 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem B.27.MN oraz z terenem B.37.R – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.24.M/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDW, z terenem B.27.MN, z terenem B.28.MN, z terenem B.37.R i B.61.R, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.48.ZK - jak oznaczono na rysunku planu;

- teren B.25.M/U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 024.KDD, z terenem B.28.MN, z terenem B.48.ZK, z terenem B.61. R – jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.22.M/U oraz wzdłuż linii ścian istniejących budynków – jak oznaczono na rysunku planu, w odległości 4 m i 6 m od linii wydzielenia historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu, w obrębie historycznej zagrody – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.26.M/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ oraz wzdłuż ścian istniejących budynków – jak oznaczono na rysunku planu; w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 024.KDD, z terenem B.50.ZK - jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo - zachodniej, w odległości 6 m i 12 m od rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 4 m od linii wydzielenia historycznego siedliska – jak oznaczono na rysunku planu; w obrębie historycznych zagród – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- teren B.22.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.28.MN i B.25.M/U a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.23.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.27.MN i B.37.R a nieprzekraczalną linia zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.24.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.48.ZK a nieprzekraczalną linia zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.25.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.48.ZK a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu; pomiędzy linią wydzielenia historycznego siedliska od strony północno-wschodniej a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

- teren B.26.M/U: pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.50.ZK oraz linią rozgraniczającą od strony zachodniej a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu; pomiędzy liniami wydzielenia historycznych siedlisk a nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w §

6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- teren B.24.M/U: teren stanowi historyczną zagrodę (na dz. ew. nr 9/4) oznaczoną na rysunku planu - dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 2; w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu: budynek mieszkalno – gospodarczy, Dziewięć Włók 25 i 27, dz. ew. nr 9/4 i 10/1 - oznaczony na rysunku planu symbolem „G”- dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 1;

- teren B.25.M/U: w obrębie terenu znajdują się budynki zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): budynek mieszkalny, Dziewięć Włók 21, dz. ew. nr 5 - oznaczony na rysunku planu symbolem „j” oraz budynek mieszkalny, Dziewięć Włók 21, dz. ew. nr 5 - oznaczony na rysunku planu symbolem „k” - dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2; w obrębie terenu znajduje się historyczna zagroda (na dz. ew. nr 5), oznaczona na rysunku planu - dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 2; w obrębie historycznej zagrody występuje historyczna zieleń – oznaczona na rysunku planu, dla zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6;

- teren B.26.M/U: w obrębie terenu znajduje się budynek mieszkalno-gospodarczy (Dziewięć Włók dz. ew. nr 2) wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, oznaczony na rysunku planu - dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1; w obrębie terenu znajdują się budynki zabytkowe, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalny, Dziewięć Włok 7, dz. ew. nr 3/2 - oznaczony na rysunku plany symbolem „g” , obora, Dziewięć Włok 7, dz. ew. nr 3/2 - oznaczona na rysunku planu symbolem „h” , spichlerz, Dziewięć Włok 7, dz. ew. nr 3/2 - oznaczony na rysunku planu symbolem „i” - dla budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2; w obrębie terenu znajdują się historyczne zagrody (na dz. ew. nr 2, na dz. ew. nr 3/1 i 3/2), oznaczone na rysunku planu - dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2; w obrębie historycznej zagrody na działce ew. nr 3/3 występuje historyczna zieleń – dla zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6; teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Dziewięć Włók – w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) wyznaczona powierzchnia terenu wokół budynku mieszkalnego zlokalizowanego na jednej działce z budynkiem usługowym minimum 600 m^2;

e) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,

- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 9,00 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną), **wysokość do okapu minimum 3,00 m,**

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej oraz budynki pomocnicze: dachy dwuspadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu: jak w stanie istniejącym,

- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu,

- budynki usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

c) usytuowanie budynki:

- w obrębie historycznych zagród zgodnie z zasadami podanymi w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. f,

- na pozostałym terenie: dłuższy bok budynku równoległy do linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.22.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren B.23.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren B.24.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

- teren B.25.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6, wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- teren B.26.M/U: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6, wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.22.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ i 023.KDW,

- teren B.23.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ i 008.KDL, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

- teren B.24.M/U: z drogi wewnętrznej 023.KDW,

- teren B.25.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi publicznej 024.KDD,

- teren B.26.M/U: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi publicznej 024.KDD, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

13. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.27.MN** (powierzchnia ok. 2,4713 ha); TEREN **B.28.MN** (powierzchnia ok. 1,2622 ha); TEREN **B.29.MN** (powierzchnia ok. 0,1044 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- nie więcej jak dwa lokale mieszkalne na terenie jednej działki,

- budynki pomocnicze,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,

- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.27.MN: w odległości 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDW, z terenem B.23.M/U, z terenem B.37.R, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem B.24.M/U – jak oznaczono na rysunku planu;

- teren B.28.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 023.KDW, z terenem B.22. M/U, z terenem B.25.M/U, z terenem B.61.R - jak oznaczono na rysunku planu,

- teren B.29.MN: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem, z terenem 024.KDW, z terenem B.16.US - jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 z tolerancją 100 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,45 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,00 m; **teren B.27.MN i B.28.MN: wysokość do okapu minimum 3,50 m,**
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.27.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;
- teren B.28.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren B.29.MN: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren B.27.MN: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 023.KDW, z dróg wewnętrznych wydzielonych w obrębie terenu,
- teren B.28.MN: z drogi wewnętrznej 023.KDW, z dróg wewnętrznych wydzielonych w obrębie terenu,
- teren B.29.MN: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 024.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

14. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.30.P/U** (powierzchnia ok. 1,95 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 38.R i 028.KDW – jak oznaczono na rysunku planu; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.57.IM zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 500 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze do 6 m,
- budynki pozostałe 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których wysokości nie ustala się),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.57.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych; przez teren przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5;

b) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej 028.KDW, z dojazdów (dróg) wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

15. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.31.R** (powierzchnia ok. 15,9877 ha); TEREN **B.32.R** (powierzchnia ok. 2,2477 ha); TEREN **B.33.R** (powierzchnia ok. 7,6168 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,

- wody powierzchniowe (rowy, stawy),

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- budowle rolnicze,

- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w §

6 ust. 2; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren B.31.R i B.32.R: nie dotyczy;

b) teren B.33.R: w obrębie terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w WEZ i Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczona na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowli: teren B.31.R wysokość dowolna; teren B.32.R i B.33.R wysokość do 9 m;

b) forma dachu:

- budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowli: dowolna;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.31.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

- teren B.32.R: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren B.33.R: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.31.R: z drogi publicznej 004.KDZ przez terenB.39.R/RM, z drogi publicznej 008.KDL przez teren B.4.U i/ lub B.11.U,
- teren B.32.R: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 022.KDW,
- teren B.33.R: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi wewnętrznej 024.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy:

- lokalizacji budynków - nie dotyczy,
- lokalizacji budowli rolniczych: pas techniczny dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

16. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.34.R/RM** (powierzchnia ok. 1,1315 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się:

- dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe (rowy, stawy),
- budowle rolnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 3 i 4 oraz w § 8 ust. 4;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.48. ZK – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż wydzielenia terenu historycznej zieleni – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w §

6 ust. 2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren stanowi historyczną zagrodę, oznaczoną na rysunku planu - dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2;

b) w obrębie historycznej zagrody występuje historyczna zieleń – oznaczona na rysunku planu; dla zieleni obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 6;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 wyznaczonej powierzchni siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% wyznaczonej powierzchni siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna;
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- z drogi publicznej 008.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

17. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.35.R** (powierzchnia ok. 3,4332 ha); TEREN **B.36.R** (powierzchnia ok. 7,8941 ha); TEREN B.37.R (powierzchnia ok. 1,12543 ha); TEREN **B.38.R** (powierzchnia ok. 7,9498 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,

- wody powierzchniowe (rowy, stawy),

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu z § 12 niniejszej uchwały - jeśli nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- budowle rolnicze,

- drogi rolnicze dla potrzeb obsługi gruntów rolnych i rowów melioracyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- budowle: teren B.35.R, B.36.R wysokość dowolna; B.37.R wysokość do 9 m; B.38.R wysokość dowolna;

b) forma dachu:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.35.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.57.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

- teren B.36.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.57.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren B.37.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

- teren B.38.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.35.R: z drogi wewnętrznej 028.KDW,
- teren B.36.R: z drogi wewnętrznej 028.KDW;
- teren B.37.R: z drogi publicznej 008.KDL,
- teren B.38.R: z drogi publicznej 004.KDZ, z drogi publiczne 007.KDL przez teren B.7.P/U, z drogi wewnętrznej 022.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

18. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.39.R/RM** (powierzchnia ok. 6,04 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów, dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi, minimalna powierzchnia gruntów rolnych dla zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich);

b) dopuszcza się:

- dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
- budynki pomocnicze, budynki inwentarskie, budynki do magazynowania płodów rolnych, garaże, budowle rolnicze wraz z niezbędną infrastrukturą, dojściami i dojazdami,
- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe,
- budowle rolnicze,
- urządzenie melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- obiekty małej architektury,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

c) zakazuje się: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 14 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDL, z terenem B.15.U, z terenem B.40.ZW – jak na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 wyznaczonej powierzchni terenu siedliska;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 wyznaczonej powierzchni siedliska;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% wyznaczonej powierzchni siedliska; minimum 90% powierzchni pozostałych terenów rolniczych;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,
- budynki mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze, wysokość maksimum 8,50 m,
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 9,50 m,
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,
- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
- budynki pomocnicze: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
- dopuszcza się lukarny na maksimum 30% długości jednej połaci dachu,
- budynki produkcyjne, inwentarskie i składowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dachy płaskie w kolorze czarnym i w odcieniach szarego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; w południowej części terenu znajduje się historyczne miejsce pamięci – teren do oznaczenia obiektem małej architektury;

b) dojazd do terenów: z drogi publicznej 004.KDZ i 008.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

19. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.40.ZW** (powierzchnia ok. 0,2477 ha); TEREN **B.41.ZW** (powierzchnia ok. 0,0908 ha); TEREN **B.42.ZW** (powierzchnia ok. 0,0355 ha); TEREN **B.43.ZW** (powierzchnia ok.0,0301ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa i krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu tej infrastruktury zgodnie z § 12,

- poprzeczne przejścia piesze i przejazdy na przyległe tereny;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiektów małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,

- budowle: dowolne;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.40.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez fragment terenu przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej 400 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1– w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

- teren B.41.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren B.42.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

- teren B.43.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

20. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.44.ZW** (powierzchnia ok. 0,4219 ha); TEREN **B.45.ZW** (powierzchnia ok. 0,5039 ha); TEREN **B.46.ZW** (powierzchnia ok. 0,3429 ha); TEREN **B.47.ZW** (powierzchnia ok. 0,5139 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa i krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu infrastruktury - zgodnie z § 12,

- poprzeczne przejścia piesze i przejazdy na przyległe tereny,

- ścieżkę rowerową w terenie B.45.ZW;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren B.44.ZW, B.46.ZW, B.46.ZW minimum 95%,

- teren B.45.ZW minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,

- budowle: dowolne;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.44.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren B.45.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż kanału melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.54.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

- teren B.46.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren B.47.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2, 3 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.56.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: dowolny;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

21. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.48.ZK** (powierzchnia ok. 1,5104 ha); TEREN **B.49.ZK** (powierzchnia ok. 0,1268 ha); TEREN **B.50.ZK** (powierzchnia ok. 0,7942 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zieleni naturalnej: zieleń strefy brzegowej rzek i kanałów (drzewa, krzewy, zieleń niska), starorzeczy, rowów melioracyjnych; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12 z uwzględnieniem wymogów, o których mowa w § 9 ust. 5 pkt 3,
- obiekty budowlane związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- pomosty, możliwość wykorzystania dla funkcji rekreacji,
- poprzeczne dojazdy do terenów przyległych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków, wiat,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wprowadzenia ogrodzeń poprzecznych (dopuszcza się ogrodzenie wzdłuż zewnętrznej linii terenu),
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- usuwanie i wycinkę drzew, za wyjątkiem cięć sanitarnych, wymogów działań ochrony systemu melioracyjnego, zapewnienia bezpieczeństwa, dla potrzeb inwestycji celu publicznego,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren B.48.ZK : nie dotyczy;

b) teren B.49.ZK: przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla tej trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

c) teren B.50.ZK: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Dziewięć Włók – w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.48.ZK: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4,

- teren B.49.ZK: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż brzegu kanału oznaczonego na rysunku planu symbolem B.52.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

- teren B.50.ZK: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6;

b) dojazd do terenów:

- teren B.48.ZK: z drogi publicznej 008.KDL,

- teren B.49.ZK: z drogi publicznej 004.KDZ,

- teren B.50.ZK: z drogi publicznej 024.KDD;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

22. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.51.WS2** (powierzchnia ok. 0,0757 ha); TEREN **B.52.WS2** (powierzchnia ok. 0,1593 ha); TEREN **B.53.WS2** (powierzchnia ok. 0,8939 ha); TEREN **B.54.WS2** (powierzchnia ok. 0,4671 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – kanały melioracji wodnych szczegółowych;

b) dopuszcza się:

- pomosty,

- obiekty budowlane związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury,
- wprowadzenia ogrodzeń poprzecznych (dopuszcza się ogrodzenie wzdłuż zewnętrznej linii terenu),
- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,
- wprowadzania zanieczyszczeń,
- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1; w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren B.51.WS2 : nie dotyczy;

b) teren B.52.WS2: przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej oznaczona na rysunku planu - dla tej trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

c) teren B.53.WS2, B.54.WS2 : nie dotyczy;

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.51.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

- teren B.52.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

- teren B.53.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

- teren B.54.WS2: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.51.WS2: z drogi publicznej 004.KDZ,

- teren B.52.WS2: z drogi wewnętrznej 004.KDZ,

- teren B.53.WS2: z drogi publicznej 008.KDL, z drogi wewnętrznej 025.KDW,

- teren B.54.WS2: z drogi publicznej 004.KDZ, 007.KDL;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

23. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.55.IM** (powierzchnia ok. 0,5490 ha); TEREN **B.56.IM** (powierzchnia ok. 0,5057 ha); TEREN **B.57.IM** (powierzchnia ok. 2,0472 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny urządzeń melioracji wodnych;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane związane z gospodarką wodną i zabezpieczające przed powodzią,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu, zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- w terenie B.57.IM: lokalizację budynków;

c) zakazuje się:

- w terenach B.55.IM, B.56.IM: lokalizacji budynków,

- lokalizacji obiekty małej architektury,

- wprowadzenia ogrodzeń,

- wprowadzania zmian i przekształceń powodujących niekorzystną ingerencję w środowisko przyrodnicze,

- wprowadzania zanieczyszczeń,

- zagospodarowania, mogącego niekorzystnie wpłynąć na równowagę hydrogeologiczną przyległych terenów, z wyjątkiem działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia ludzi;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1; w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy:

- tereny B.55.IM, B.56.IM: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- teren B.57.IM: do 0,30;

b) intensywność zabudowy:

- tereny B.55.IM, B.56.IM: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- teren B.57.IM: minimum 0,00, maksimum 0,60;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- tereny B.55.IM, B.56.IM: minimum 30%,

- teren B.57.IM: minimum 30%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji:

- tereny B.55.IM, B.56.IM: nie dopuszcza się,

- teren B.57.IM: minimum 3 miejsca postojowe;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: (dla terenu B.57.IM):

a) wysokość:

- budynki: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m;

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: dowolna;

c) usytuowanie budynków: nie ustala się;

d) kolorystyka budynków: kolory pastelowe;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.55.IM: w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren B.56.IM: w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

- teren B.57.IM: w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów:

- teren B.55.IM: z drogi publicznej 008.KDL, z drogi wewnętrznej 031.KDW,

- teren B.56.IM: z drogi wewnętrznej 026.KDW;

- teren B.57.IM: z drogi wewnętrznej 028.KDW;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny B.55.IM, B.56.IM;

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

24. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.58.ZW** (powierzchnia ok 0,5665 ha); TEREN **B.59.ZW** (powierzchnia ok. 0,1516 ha); TEREN **B.60.ZW** (powierzchnia ok. 0,5016 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i

fitomelioracyjnej) ; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury, minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1; w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,
- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,
- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.58.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9
- teren B.59.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;
- teren B.60.ZW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez zachodni fragment terenu przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej 400 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1– w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%. .

25. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK:**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.61.R** (powierzchnia ok. 2,2166 ha); TEREN **B.62.R** (powierzchnia ok. 0,8868 ha); TEREN **B.63.R** (powierzchnia ok. 1,6771 ha); TEREN **B.64.R** (powierzchnia ok. 5,2332 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

b) dopuszcza się:

- drzewa, krzewy,
- wody powierzchniowe,
- budowle rolnicze,
- urządzenie melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1; w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 95%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,

- budowle: dowolna;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.61.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren B.62.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,

- teren B.63.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4, w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9,

- teren B.64.R: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4, w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) dojazd do terenów:

- teren B.61.R: z drogi publicznej 007.KDL,

- teren B.62.R: z drogi wewnętrznej 031.KDW przez teren B.66.ZW,

- teren B.62.R: z drogi publicznej 007.KDL,

- teren B.63.R: z drogi publicznej 004.KDZ,

- teren B.64.R: z drogi publicznej 004.KDZ;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

26. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.65.P/U** (powierzchnia ok. 0,8868 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,

- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,

- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,

- dopuszcza się stacje paliw (z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ich usytuowania oraz wymogów dla pasa technicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem TE1),

- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,

- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.8.P/U, z terenem B.54.WS2 – jak oznaczono na rysunku planu,

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 300 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki obsługi stacji paliw: do 8m,
- budynki pomocnicze do 6 m,
- budynki pozostałe 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których wysokości nie ustala się),
- obiekty małej architektury: do 4 m,
- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,
- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m dopuszcza się formę dowolną,
- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,
- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 007.KDL,

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

27. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.66.ZW** (powierzchnia ok. 0,8137 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa, krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu lub lokalizacji tej infrastruktury zgodnie z § 12,
- dojazd do terenu B.62.R;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiekty małej architektury,

- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,

- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3;teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza ich się lokalizacji;

- budowle: nie ustala się;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

28. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.67.P** (powierzchnia ok. 1,5159 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) dopuszcza się:

- obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych
- budynki pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- drogi wewnętrzne, wydzielanie działek dla dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- pomieszczeń mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.20.MN, B.21.MN, z terenem B.38.R – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu:

- pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem B.20.M/U, z terenem B.21.M/U, z terenem 007.KDL a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2 z tolerancją 200 m^2; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1 do pkt 7; teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,20 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze: do 6 m,

- budynki pozostałe: 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 12 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których ustala się wysokość dowolną),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci 15° do 45°,

- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki pozostałe: dowolna;

c) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL (z dopuszczalnym odchyleniem 15 stopni), maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m^2;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6;

b) dojazd do terenu: z drogi publicznej 007.KDL, z dojazdów - dróg wewnętrznych wydzielonych w obrębie terenu;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

29. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.69.P/U** (powierzchnia ok. 9,3760 ha); TEREN **B.70.P/U** (powierzchnia ok. 0,6307 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;

b) dopuszcza się:

- budynki pomocnicze,
- parkingi nie związane z funkcją produkcyjną i usługowa na danym terenie,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- stacje paliw i warsztaty obsługi i napraw samochodów,
- place gospodarcze,
- place składowe,
- dojazdy (drogi), wydzielanie dojazdów - dróg wewnętrznych według zasad podanych w § 11 ust. 4,
- indywidualne źródła energii odnawialnej na zasadach podanych w § 12 ust. 14 pkt 4;

c) zakazuje się:

- lokalizacji usług kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu;
- lokalizacji budynków mieszkalnych,
- lokalizacji lokali mieszkalnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren B.69.P/U: w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDS, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 027.KDW, B.43.ZW, B.71.ZW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren B.70.P/U: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 004.KDZ, w odległości w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem B.10.R/RM, 022.KDW – jak oznaczono na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego TT – jak oznaczono na rysunku planu;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m² z tolerancją 500 m²; minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich, dla których ustala się minimalną powierzchnię dowolną;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3; tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 1,70 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według § 11 ust. 6.

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki pomocnicze do 6 m,

- budynki pozostałe 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, maksimum 15 m (nie dotyczy elementów technologicznych i technicznych, dla których wysokości nie ustala się),

- obiekty małej architektury: do 4 m,

- budowle: dowolna,

- wyklucza się kondygnację podziemną, nie dotyczy urządzeń technologicznych;

b) forma dachu:

- budynki usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 40 stopni,

- budynki produkcyjne, składowe i usługowe o rozpiętości powyżej 12 m - dopuszcza się formę dowolną,

- budynki inne: dowolna;

c) usytuowanie budynków: dowolne;

d) kolorystyka budynków:

- dachy: dachy strome w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego - matowe; dla dachów płaskich dowolna,

- elewacje: w kolorach pastelowych z dopuszczeniem fragmentów (do 30% powierzchni ściany) o kolorach intensywnych (jaskrawych);

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- teren B.69.P/U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych; przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczne, wzdłuż linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;

- teren B.70.P.U: obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 i ust. 6; przez południowo – zachodnią część terenu przechodzi pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów:

- teren B.69.P/U: z drogi publicznej 007.KDL, z drogi wewnętrznej 027.KDW, z dojazdów (dróg wewnętrznych) wydzielonych w obrębie terenu.
- teren B.70.P/U: z drogi publicznej 004.KDz, z drogi wewnętrznej 022.KDW, z dojazdów (dróg wewnętrznych) wydzielonych w obrębie terenu

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny położone pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów (nie dotyczy elementów dopuszczonych w definicji zawartej w § 5 pkt 10);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

30. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **B.71.ZW** (powierzchnia ok. 0,0862 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zadrzewień (drzewa i krzewy śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

b) dopuszcza się:

- rowy melioracyjne,
- infrastrukturę techniczną nie związaną z użytkowaniem terenu w wypadku braku innej możliwości przebiegu tej infrastruktury zgodnie z § 12;

c) zakazuje się:

- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów małej architektury,
- lokalizacji indywidualnych źródeł energii,
- wykonywanie nawierzchni utwardzonych szczelnych;

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 2 i 5 oraz w § 8 ust. 3;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ukształtowanie terenu: nie ustala się;

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy; minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1; w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2 i 3;

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

6) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wskaźniki zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: nie dopuszcza się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość:

- budynki: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

- obiekty małej architektury: nie dotyczy, nie dopuszcza się ich lokalizacji,

- budowle: dowolne;

b) forma dachu: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) usytuowanie budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) kolorystyka budynków: nie dotyczy, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

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

a) szczególne warunki zagospodarowania terenów: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 2 i ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; przez fragment terenu przechodzi pas techniczny istniejącej napowietrznej linii energetycznej 400 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1– w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

b) dojazd do terenów: nie ustala się;

c) tereny wyłączone z zabudowy (lokalizacji budynków): tereny wymienione w pkt 1);

9) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

§ 17. 1. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **001.KDS** (powierzchnia 34,4521ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg publicznych, droga ekspresowa S7 - Obwodnica Południowa Miasta Gdańska;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry:

- droga klasy S,

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- przejście sieci infrastruktury technicznej, które należy projektować prostopadle do osi drogi (z tolerancją 15%),

- wykorzystanie dróg serwisowych: do obsługi przyległych terenów rolniczych i rolniczych z zabudowa zagrodową, do obsługi przyległych terenów o funkcji produkcji, składów, budownictwa i terenów zabudowy usługowej pod warunkiem dostosowania techniczno – budowlanego tej drogi do potrzeb ww. obsługi;

c) zakazuje się:

- bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe (nie dotyczy dróg serwisowych),

- odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienie drogi;

d) obsługa terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi ekspresowej wyłącznie za pośrednictwem dróg niższych klas zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i dróg serwisowych;

4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

a) w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6;

b) przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1– w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4;

c) w obrębie terenu ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

d) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2, A.139.WS2, A.140.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

e) w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

f) wschodnia część terenu – w granicach oznaczonych na rysunku planu położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1;

g) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

2. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **002.KDZ** (powierzchnia 14,3385 ha); TEREN **003.KDZ** (powierzchnia 10,0086 ha); TEREN **004.KDZ** (powierzchnia 3,9906 ha); TEREN **005.KDZ** (powierzchnia 1,6587 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 002.KDZ: teren dróg publicznych, droga wojewódzka nr 501 - północny odcinek ul. Głównej w Przejazdowie i droga prowadząca do Sobieszewa (istniejąca); droga zbiorcza klasa Z 1/2;

b) teren 003.KDZ: teren dróg publicznych, droga wojewódzka nr 226 - południowy odcinek ul. Głównej w Przejazdowie (istniejąca); droga zbiorcza klasa Z 1/2;

c) teren 004.KDZ: teren dróg publicznych, droga wojewódzka nr 226 - ul. Gdańska w miejscowości Dziewięć Włók (istniejąca); droga zbiorcza klasa Z 1/2;

d) teren 005.KDZ: teren dróg publicznych, droga powiatowa nr 2236 G relacji Przejazdowo – Koszwały (istniejąca); droga zbiorcza klasa Z 1/2;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry:

- teren 002.KDZ: szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; wyposażenie: jezdnia, chodnik obustronny (na odcinkach przebiegających wzdłuż terenów rolniczych dopuszcza się chodnik jednostronny); wymagana realizacja ścieżki rowerowej;
- teren 003.KDZ: szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; wyposażenie: jezdnia, chodnik obustronny (na odcinkach przebiegających wzdłuż terenów rolniczych dopuszcza się chodnik jednostronny),
- teren 004.KDZ: szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; wyposażenie: jezdnia, chodnik obustronny (na odcinkach przebiegających wzdłuż terenów rolniczych dopuszcza się chodnik jednostronny),
- teren 005.KDZ: szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; wyposażenie: jezdnia, chodnik obustronny (na odcinkach przebiegających wzdłuż terenów rolniczych dopuszcza się chodnik jednostronny);

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12,
- ścieżkę rowerową;

c) zakazuje się:

- odprowadzenie wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienie dróg,
- lokalizacji kiosków usługowych;

d) powiązanie terenów objętych planem poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i z drogami wewnętrznymi oraz poprzez zjazdy;

4) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

a) teren 002.KDZ:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- przez wschodni odcinek terenu przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR, w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1,
- przez południowo- zachodnią część terenu przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2,
- przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.134.WS2, A.137.WS2, A.138.WS2 i A.152.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.132.WS1 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1,
- w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych a rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- w terenie znajdują się istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm i urządzenia techniczne kanalizacji sanitarnej; wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,
- przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

b) teren 003.KDZ:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3 ust. 6 oraz ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1,
- przez teren przechodzą napowietrzne linia elektroenergetyczne o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5,
- w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

c) teren 004.KDZ:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3 ust. 6,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1– w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4,
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.52.WS2, B.53.WS2, B.54.WS2 - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

d) teren 005.KDZ:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,

- w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4.

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.170.WS2, A.171.WS2 - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

e) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

3. **KARTA TERENU ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **006.KDL** (powierzchnia 1,2610 ha); TEREN **007.KDL** (powierzchnia 2,3172 ha); TEREN **008.KDL** i **008.KDL/KDS** (powierzchnia 0,1955 ha i 4,6220ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 006.KDL: teren dróg publicznych, droga gminna - ul. Benzynowa w Przejazdowie (istniejąca); droga klasy - lokalna L 1/2;

b) teren 007.KDL: teren dróg publicznych, droga gminna - ul. Gdańska w miejscowości Dziewięć Włók (istniejąca); droga klasy - lokalna L 1/2;

c) teren 008.KDL: teren dróg publicznych, droga gminna nr 1733117G - ul. Jesionowa w Przejazdowie (istniejąca); projektowane przedłużenie do ul. Gdańskiej w miejscowości Dziewięć Włók; droga połączona skrzyżowaniem z drogą 004.KDZ;droga klasy - lokalna L 1/2;

d) teren 008.KDL/KDS: teren dróg publicznych, droga gminna nr 1733117G - ul. Jesionowa w Przejazdowie - przebieg nad drogą ekspresową S7; droga klasy - lokalna L 1/2;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 006.KDL: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym wydzieleniem jak na rysunku planu, szerokość jezdni minimum 5,5 m,

- teren 007.KDL: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym wydzieleniem jak na rysunku planu, szerokość jezdni minimum 5,5 m,

- teren 008.KDL - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; teren 008.KDL/KDS minimum 10 m jak na rysunku planu, szerokość jezdni minimum 5,5 m;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12,

- teren 006.KDL: wymagana realizacja ścieżki rowerowej;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych;

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

e) teren 006.KDL:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 2 i 6,
- przez wschodni odcinek terenu przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1,
- przez wschodni odcinek terenu przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2,
- przez teren ustala się przebieg projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, wzdłuż których wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG3, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3 pkt 2,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.147.IM i A.148.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,
- w sąsiedztwie rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.131.WS1 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1,
- w terenie znajduje się istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm; wzdłuż rurociągu wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) teren 007.KDL:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 oraz ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4,
- przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.54.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

c) teren 008.KDL i 008.KDL/KDS:

- w obrębie terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5,
- przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tych linii wyznacza się pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu symbolem TE1 – w pasach technicznych obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 4,
- przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7,

- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- południowa część terenu położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich- obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

d) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

4. **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **009.KDD** (powierzchnia 2,2883 ha); TEREN **010.KDD** (powierzchnia 0,9905 ha); TEREN **011.KDD** (powierzchnia 2,4735 ha); TEREN **012.KDD** (powierzchnia 2,0458 ha); TEREN **013.KDD** (powierzchnia 0,5811 ha); TEREN **014.KDD** (powierzchnia 0,7108 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 009.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna nr 173310G, ul. Brzozowa w Przejazdowie (istniejąca i projektowana); droga klasy – dojazdowa D1/2;

b) teren 010.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna nr 173313G, ul. Sezonowa w Przejazdowie (istniejąca);

b) teren 011.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna nr 1733117G, ul. Wierzbowa Przejazdowie (istniejąca);

c) teren 012.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna nr 173314G, ul. Kasztanowa w Przejazdowie (istniejąca);

d) teren 013.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna nr 173315G, ul. Łąkowa w Przejazdowie (istniejąca);

e) teren 014.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana, pomiędzy drogą 009.KDD i 015.KDD w Przejazdowie (projektowana);

3) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry:

- teren 009.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku wschodnim minimum 10 m, na pozostałym odcinku minimum 12 m - jak na rysunku planu, szerokość jezdni min 6 m,
- teren 010.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających wzdłuż terenu A.17.P/U i A.18.P/U zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 220 - jak na rysunku planu, na pozostałym odcinku - jak na rysunku planu, szerokość jezdni min. 6 m,
- teren 011.KDL: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 78/4, 76, 77/9, 164 - jak na rysunku planu, szerokość jezdni min. 6 m,
- teren A.12.KD: szerokość w liniach rozgraniczających - odcinki istniejące zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu, odcinek projektowany minimum 12 m - jak na rysunku planu, szerokość jezdni min 6 m,
- terem 013.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; - teren A.14.KDD: minimum 12 m jak na rysunku planu, szerokość jezdni min 6 m,

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;
- nasadzenia szpalerów drzew;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych;

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

a) teren 009.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.134.WS2, z terenem A.135.WS2, z terenem A.149.WS2. z terenem A.150.WS2, z terenem A.151.WS2, z terenem A.164.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,
- przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) teren 010.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- przez teren przechodzi istniejący rurociąg ropy naftowej i kabel światłowodowy, wzdłuż których wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem TR – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1,
- przez teren przechodzi istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG1 – w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.138.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

c) teren 011.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa - wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.133.WS2, A.135.WS2, 150.WS2, A.151.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

d) teren 012.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez zachodni i środkowy odcinek terenu prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla tej trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

e) teren 013.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- przez południowy odcinek terenu prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- przez południowy odcinek terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.145.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3.
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

f) teren 014.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 oraz ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

g) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

5. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **015.KDD** (powierzchnia 1,3688 ha); TEREN **016.KDD** (powierzchnia 0,5255 ha); TEREN **017.KDD** (powierzchnia 0,7554 ha); TEREN **018.KDD** (powierzchnia 0, 2352 ha); TEREN **019.KDD** (powierzchnia 0,8257 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 015.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana od drogi 003.KDZ do drogi 009.KDD w Przejazdowie; droga klasy – dojazdowa D1/2;

b) teren 016.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana od drogi 009.KDD do drogi 011.KDD w Przejazdowie; droga klasy – dojazdowa D1/2;

c) teren 017.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana od drogi 011.KDD w Przejazdowie do drogi 008.KDL w miejscowości Dziewięć Włók; droga klasy – dojazdowa D1/2;

c) teren 018.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana, połączona skrzyżowaniem z drogą 008.KDL i z drogą 019.KDD; droga klasy – dojazdowa D1/2;

d) teren 019.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana, połączona skrzyżowaniem z drogą 003.KDZ oraz połączona z drogą serwisową w obrębie terenu 001.KDS; droga klasy – dojazdowa D1/2;

3) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry:

- teren 015.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,
- teren 016.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,
- teren 017.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 12 m i 14 m - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,
- teren 018.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,
- teren 019.KDD: minimum 12 m jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12,
- nasadzenia szpalerów drzew;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

a) teren 015.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

b) teren 016.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3 w ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.150.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

c) teren 017.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren przechodzi istniejąca sieć wodociągowa-wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7,
- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

d) teren 018.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez południowy fragment terenu przechodzi pas techniczny napowietrznej linie elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

e) teren 019.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

f) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

6. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **020.KDD** (powierzchnia 0,5027 ha); TEREN **021.KDD** (powierzchnia 1,2720 ha); TEREN **022.KDD** (powierzchnia 0, 6970 ha); TEREN **023.KDD** (powierzchnia 0,4744 ha); TEREN **024.KDD** (powierzchnia 1,7943 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 020.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana, połączona skrzyżowaniem z drogą 003.KDZ oraz połączona z drogą serwisową w obrębie terenu 001.KDS; droga klasy – dojazdowa D1/2;

b) teren 021.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana od drogi 006.KDL do drogi 008.KDD w Przejazdowie; droga klasy – dojazdowa D1/2;

c) teren 022.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna projektowana od drogi 005.KDZ w Przejazdowie do drogi 012.KDD w Przejazdowie; droga klasy – dojazdowa D1/2;

d) teren 023.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna istniejąca od drogi 004.KDZ w kierunku północnym, wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę; droga klasy – dojazdowa D1/2;

e) teren 024.KDD: teren dróg publicznych, droga gminna istniejąca od drogi 004.KDZ do miejscowości Krępiec;

3) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry:

- teren 020.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 125/5 - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,

- teren 021.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m - jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,

- teren 022.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,

- teren 023.KDDL: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m,

- teren 024.KDD: szerokość w liniach rozgraniczających minimum12 m - jak na rysunku planu; teren 024.KDD - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;

- nasadzenia szpalerów drzew;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych;

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

a) teren 020.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,

- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.144.IM obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,

- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- w sąsiedztwie linii rozgraniczającej z terenem A.140.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,

- przez wschodni fragment terenu przechodzi pas techniczny napowietrznej linie elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

b) teren 021.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust .4 pkt 1, 2, 3, ust. 6; wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren przechodzi projektowana napowietrzna linii elektroenergetyczna o napięciu 400 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE3 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
- przez teren ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego wyznacza się strefę kontrolowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem TG2 - w strefie kontrolowanej obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 3,
- przez teren przechodzi fragment strefy kontrolowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem TG1, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.136.WS2 i A.137.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,
- przez północną część terenu przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

c) teren 022.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 oraz ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez południowy odcinek terenu prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

e) teren 023.KDD:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu dla trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

d) teren 024.KDD: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt , w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6;

e) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

7. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **001.KDW** (powierzchnia 0,1335 ha); TEREN **002.KDW** (powierzchnia 0,4129 ha); TEREN **003.KDW** (powierzchnia 0,2008 ha); TEREN **004.KDW** (powierzchnia 0,2362 ha); TEREN **005.KDW** (powierzchnia 0,2466 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 001.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa do terenu położonego po północnej stronie obszaru objętego planem;

b) teren 002.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa do terenu położonego po północnej stronie obszaru objętego planem;

c) teren 003.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa zakończona placem do zawracania;

d) teren 004.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa zakończona placem do zawracania;

e) teren 005.KDW: teren dróg wewnętrznych;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 001.KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 2 i 3 oraz most przez Kanał Pleniewski (rzekę Czarna Łacha – rzekę Rozwójkę) – jak na rysunku planu; dopuszcza się urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;

- teren 002. KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia na odcinku północnym 13 m oraz od 20 m do 27 m – jak na rysunku planu, na pozostałym odcinku zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 5/15 – jak na rysunku planu; dopuszcza się urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;

- teren 003.KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z wydzieleniem działek nr ew. 9/7, 10/6, 10/12 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 004.KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 14/42 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 005.KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 4/2 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;

b) dopuszcza się:

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12,

- zieleń niską, drzewa;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

a) teren 001.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.130.WS1 i A.132.WS1 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1,

- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.146.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

b) teren 002.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.130.WS1 i A.131.WS1 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.146.IM i A.147.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

c) teren 003.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3 ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu A.148.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,
- przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

d) teren 004.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

e) teren 005.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren przechodzi istniejąca magistrala wodociągowa-wodociąg technologiczny wody surowej, wzdłuż którego wyznacza się pas techniczny, oznaczany na rysunku planu symbolem TW - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 7,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.138.WS2 i A.142.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,
- przez teren ustala się przebieg pasa technicznego dla planowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TT - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 9;

f) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

8. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **006.KDW** (powierzchnia 0,1089 ha); TEREN **007.KDW** (powierzchnia 0,1685 ha); TEREN **008.KDW** (powierzchnia 0,2247 ha); TEREN **009.KDW** (powierzchnia 0,1302 ha); TEREN **010.KDW** (powierzchnia 0,6189 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 006.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa obsługująca działki w obrębie terenu A.54.MM i A.65.M/U;

b) teren 007.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa obsługująca działki w obrębie terenu A.54.MM i A.65.M/U;

c) teren 008.KDW: teren dróg wewnętrznych (ul. Długa);

d) teren 009.KDW: teren dróg wewnętrznych;

d) teren 010.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga dojazdowa zakończona placem do zawracania;

e) teren 005.KDW: teren dróg wewnętrznych;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 006.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 199; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- tereny 007.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 208 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- 008.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 152 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- 009.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 78/3 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny; wyklucza się wjazd na teren 002.KDZ;
- 010.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m – jak na rysunku planu; szerokość jezdni minimum 5,0 m, chodnik minimum jednostronny;

b) dopuszcza się:

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;
- zieleń;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

b) teren 006.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

c) teren 007.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,

d) teren 008.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.149.WS2 i A.151.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

e) teren 009.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

f) teren 010.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem A.163.WS2 i A.164.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2,
- przez teren przechodzą istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji sanitarnej Ø 1200 mm, wzdłuż rurociągów i urządzeń technicznych wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TK – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

g) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%;

9. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **011.KDW** (powierzchnia 0,0963 ha); TEREN **012.KDW** (powierzchnia 0,1289 ha); TEREN **013.KDW** (powierzchnia 0,1491 ha); TEREN **014.KDW** (powierzchnia 0,0963 ha); TEREN **015.KDW** (powierzchnia 0,5110 ha); TEREN **016.KDW** (powierzchnia 0,1124 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 011.KDW: teren dróg wewnętrznych (droga boczna od ul. Kasztanowej);

b) teren 012.KDW: teren dróg wewnętrznych (droga boczna od ul. Kasztanowej);

c) teren 013.KDW: teren dróg wewnętrznych (droga boczna od ul. Kasztanowej);

d) teren 014.KDW: teren dróg wewnętrznych (droga boczna od ul. Kasztanowej);

e) teren 015.KDW: teren dróg wewnętrznych, ul. Krótka;

f) teren 016.KDW: teren dróg wewnętrznych (droga boczna od ul. Krótkiej);

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 011.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 19/55 – jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 012.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 19/44, 19/38 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 013.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 30/29 – jak na rysunku planu urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 014.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 015.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 37, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny lub o parametrach publicznej drogi dojazdowej,
- teren 016.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 39/23 i 39/31, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;

b) dopuszcza się:

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;
- zieleń niską, drzewa;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

a) teren 011.KDW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6;

b) teren 012.KDW: w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3;

c) teren 013.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu - dla trasy obowiązują zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

d) teren 014.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren prowadzi trasa dawnej kolei wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu – dla tej trasy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 3;

e) teren 015.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- przez teren przechodzą istniejące napowietrzne linii elektroenergetyczne o napięciu 400 kV, wzdłuż linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4,

- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

g) teren 016.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,

- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,

- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5;

h) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

10. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **017.KDW** (powierzchnia 0,1465 ha); TEREN **018.KDW** (powierzchnia 0,0620 ha); TEREN **019.KDW** (powierzchnia 0,0396 ha); TEREN **020.KDW** (powierzchnia 0,2155 ha); TEREN **021.KDW** (powierzchnia 0,1066 ha) ;

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 017.KDW: teren dróg wewnętrznych;

b) teren 018.KDW: teren dróg wewnętrznych (ul. Irysowa);

c) teren 019.KDW: teren dróg wewnętrznych (ul. Dębowa);

d) teren 020.KDW: teren dróg wewnętrznych;

e) teren 021.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga prowadząca od drogi 004.KDZ w kierunku wschodnim, wzdłuż terenu B.52.WS2;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 017.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 118/10, na odcinku zachodnim połączenie z terenem 018.KDD o szerokości 10 m - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 018.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działek - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 019.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew.nr 116/11 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 020.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 90/19 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 021.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m - jak na rysunku planu, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;

b) dopuszcza się:

- wjazdy na drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;
- zieleń;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

a) teren 017.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ;

b) teren 018.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ;

c) teren 019.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6;

d) teren 020.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

e) teren 021.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.52.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

f) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

11. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN **022.KDW** (powierzchnia 0,1195 ha); TEREN **023.KDW** (powierzchnia 0,2336 ha); TEREN **024.KDW** (powierzchnia 0,1360 ha); TEREN **025.KDW** (powierzchnia 0,2431 ha); TEREN **026.KDW** (powierzchnia 0,4057 ha); TEREN **027.KDW** (powierzchnia 0,3289 ha); TEREN **028.KDW** (powierzchnia 0,3289 ha); TEREN **029.KDW** (powierzchnia 0,3289 ha); TEREN **030.KDW** (powierzchnia 0,4168 ha) ; TEREN **031.KDW** (powierzchnia 0,2691 ha) ; TEREN **032.KDW** (powierzchnia 0,2415 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 022.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga prowadząca od drogi 004.KDZ w kierunku wschodnim;

b) teren 023.KDW: teren dróg wewnętrznych;

c) teren 024.KDW: teren dróg wewnętrznych;

d) teren 025.KDW: teren dróg wewnętrznych, istniejąca droga połączona z drogą publiczną 023.KDD;

e) teren 026.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga przebiegająca wzdłuż wału przeciwpowodziowego Kanału Wysokiego;

f) teren 027.KDW: teren dróg wewnętrznych, połączenie projektowanej drogi 024.KDD z drogą gminną 007.KDL;

g) teren 028.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga przebiegająca wzdłuż wału przeciwpowodziowego Kanału Wysokiego, połączona z drogą serwisową w obrębie terenu 001.KDS;

h) teren 029.KDW: teren dróg wewnętrznych,

i) teren 030.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga prowadząca od drogi 008.KDL w kierunku zachodnim wzdłuż terenu A.115.W/WS;

j) teren 031.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga przebiegająca wzdłuż wału przeciwpowodziowego Kanału Wysokiego, droga połączona z drogą serwisową w obrębie terenu 001.KDS i z drogą 008.KDL;

k) teren 032.KDW: teren dróg wewnętrznych, droga prowadząca od drogi 004.KDZ w kierunku północnym;

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:

a) parametry:

- teren 022.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki nr 43 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 023.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 10/4, 10/9, 10/12, 16, na zakończeniu zatoka do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 024.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających odcinka od drogi 004.KDZ min. 10 m - jak na rysunku planu, szerokość sięgacza zgodnie z wydzieleniem ew. działki 32/8 i 32/5 - jak na rysunku planu; urządzenie odcinka od drogi 004.KDZ do drogi 023.KDD jako ciąg pieszo-jezdny lub jako droga publiczna dojazdowa, urządzenie sięgacza jako ciąg pieszo-jezdny;

- teren 025.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, na zakończeniu zatoka do zawracania - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny lub o parametrach jak droga publiczna dojazdowa,

- teren 026.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, na zakończeniach zatoki do zawracania - jak na rysunku planu, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny; wyklucza się powiązanie z drogą 001.KDS; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

- teren 027.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny lub o parametrach jak droga publiczna dojazdowa,

- teren 028.KDW: linie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 89/51 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

- teren 029.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku wzdłuż terenu A.28.U minimum 10 m - jak na rysunku planu, na odcinkach pozostałych zgodnie z wydzieleniem działek nr ew. 19/21, 19/33, 19/73 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 030.KDW: inie rozgraniczające zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 43 - jak na rysunku planu; urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,
- teren 031.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 67/7 - jak na rysunku planu, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;
- teren 032.KDW: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, na zakończeniu zatoka do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m - jak na rysunku planu, urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny,

b) dopuszcza się:

- zjazdy na inne drogi wewnętrzne i zjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,
- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;
- zieleń niską, drzewa;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych,

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

a) teren 022.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- zachodni odcinek terenu położony jest w obrębie historycznej zagrody – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 pkt 2;

b) teren 023.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- zachodnia część terenu położona jest w obrębie historycznej zagrody (na dz. ew. nr 9/4), oznaczoną na rysunku planu - dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3, pkt 2;

c) teren 024.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

d) teren 025.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- teren położony jest Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem B.53.WS2 obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 2;

e) teren 026.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.56.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

f) teren 027.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- teren położony jest Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4; lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy drogach publicznych;

g) teren 028.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1,
- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi, wzdłuż tej linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE2 – w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawartej § 12 ust. 5,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.57.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) w odległości zgodnej z przepisami ustawy o drogach publicznych;

h) teren 029.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

i) teren 030.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 001.KDS (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

j) teren 031.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6 ,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego w obrębie terenu B.55.IM oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 3;

k) teren 032.KDW:

- w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3, ust. 6,
- wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4,
- przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linii elektroenergetyczne o napięciu 400 kV, wzdłuż linii wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem TE1 - w pasie technicznym obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4,

l) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

12. **KARTA TERENU: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK**

1) SYMBOL I POWIERZCHNIA TERENU: TEREN 033.KDW (powierzchnia 0,5027 ha);

2) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren dróg wewnętrznych, droga wewnętrzna, projektowana od drogi 002.KDZ w kierunku zachodnim;

3) WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 30 m x 30 m - zgodnie z wydzieleniem jak na rysunku planu; szerokość jezdni min 6 m; połączenie z drogą 002.KDZ na lewoskręty i prawoskrętny;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- wjazdy na tereny przyległe bez ograniczeń,

- lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z § 12;

c) zakazuje się: lokalizacji kiosków usługowych;

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

a) w obrębie terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt 1, w § 9 ust. 4 pkt 1, 2, 3;

b) wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 pkt 4;

c) lokalizacja nowej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie drogi 002.KDZ (w tym liniowej) zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

6) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

5) STAWKA PROCENTOWA, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5%.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A , FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 2000, ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... XXXIX/18/2018 .....RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA ..... 16 LUTEGO 2018 R.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
MAREK KOWALSKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A , FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... XXXIX/18/2018 ..... RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA ..... 16 LUTEGO 2018R.

MGR INŻ.ARCH JAKUB SIENKIEWICZ
uprawnienia do projektowania MKUP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pl. i z.p.

MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENKIEWICZ
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 344/88

PROJEKTANT

GŁÓWNY PROJEKTANT

DATA OPRACOWANIA LISTOPAD 2017

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT

PROJEKTOWANIE ARCHITEKURA +URBANISTYKA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI-CZĘŚĆ NIZINNA

OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU

PODZIAŁ NA RYSUNKI PLANU DO WYDRUKU

RYSUNEK PLANU NR 1A

RYSUNEK PLANU NR 1B

RYSUNEK PLANU NR 1A
RYSUNEK PLANU NR 1B

RYSUNEK PLANU NR 1A
RYSUNEK PLANU NR 1B

OBJAŚNIENIA

1.GRANICE
- granica administracyjna gminy Pruszcz Gdański
- granica działek ewidencyjnych
- granice obszaru objętego planem
- linie ograniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne nieprzekraczalne linie zabudowy

2.TERENY ZABUDOWY
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MM tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej
- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U tereny zabudowy usługowej,
- U/UC tereny zabudowy usługowej i tereny rzemieślnicze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,
- UK teren zabudowy usługowej - usługi sakralne
- US tereny sportu i rekreacji

3.TERENY KOMUNIKACJI I WODY
- R tereny rolnicze
- RO tereny upraw ogrodniczych
- R/RM tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- ZK tereny zieleni naturalnej
- ZW tereny zadrzewień
- ZI tereny zieleni izolacyjnej
- WS1 tereny wód powierzchniowych śródlądowych – cieki
- WS2 tereny wód powierzchniowych śródlądowych – kanały melioracji wodnych podstawowych

4.TERENY KOMUNIKACJI
- KDS tereny dróg publicznych – droga ruchu szybkiego
- KDZ tereny dróg publicznych – droga zbiorcza
- KDL tereny dróg publicznych – droga lokalna
- KDD tereny dróg publicznych – droga dojazdowe
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KS tereny parkingów
- mosty

5.INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- W wodociągi
- W/WS wodociągi - powierzchniowe ujęcie wody;
- K kanalizacja sanitarna
- G gazownictwo
- IM urządzenia melioracji wodnych
- wały przeciwpowodziowe i inne melioracyjne
- skarpa 50m od stopy wału
- TR pas techniczny rurociągu naftowego
- TE1 strefy kontrolowane istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500
- TO2,TG3 strefy kontrolowane planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia
- TE1 pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 400 kV
- TE2 pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV
- TE3 pas techniczny projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV
- TW pas techniczny istniejącej magistrali wodociągowej
- TW1 pas techniczny planowanej magistrali wodociągowej
- TT pas techniczny różnych sieci infrastruktury technicznej
- TK pas techniczny kolektorów sanitarnych

6.OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu rurale/uzytkowego wsi Dziewięć Włók;
- budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego
- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- granice i strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w WEZ/GDZ

INNE OBIEKTY I TERENY ZABYTKOWE
- budynki zabytkowe
- obiekt zabytkowy (kapliczka)
- historyczne zagrody
- trasa dawnej, kolei wąskotorowej
- historyczne miejsce pamięci
- ślad występowania historycznej zieleni
- historyczne drogi i dojazdy do zagród;

7.OCHRONA ŚRODOWISKA
- granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalew Gdańskich
- ZZ granice obszaru, na którym powierzchnia/dobowa powodzi jest rzadsza i wynosi raz na 500 lat
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych - cały obszar objęty planem
- zakaz zabudowy-wyjątkowe w obrębie terenów wyłączonych lokalnych zagospodarowania;
- granica CZNIP nr 111
- granica planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego OZNIP nr 112

OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- OZNACZAJ RYSUNKI ARKUSZYCZNE
- 45 do cel farmy wiatrowej Rusina

OBJAŚNIENIA

1.GRANICE
- granica administracyjna gminy Pruszcz Gdański
- granica działek ewidencyjnych
- granice obszaru objętego planem
- linie ograniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne nieprzekraczalne linie zabudowy

2.TERENY ZABUDOWY
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MM tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej
- P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej
- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U tereny zabudowy usługowej,
- U/UC tereny zabudowy usługowej i tereny rzemieślnicze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,
- UK teren zabudowy usługowej - usługi sakralne
- US tereny sportu i rekreacji

3.TERENY KOMUNIKACJI I WODY
- R tereny rolnicze
- RO tereny upraw ogrodniczych
- R/RM tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- ZK tereny zieleni naturalnej
- ZW tereny zadrzewień
- ZI tereny zieleni izolacyjnej
- WS1 tereny wód powierzchniowych śródlądowych – cieki
- WS2 tereny wód powierzchniowych śródlądowych – kanały melioracji wodnych podstawowych

4.TERENY KOMUNIKACJI
- KDS tereny dróg publicznych – droga ruchu szybkiego
- KDZ tereny dróg publicznych – droga zbiorcza
- KDL tereny dróg publicznych – droga lokalna
- KDD tereny dróg publicznych – droga dojazdowe
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KS tereny parkingów
- mosty

5.INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- W wodociągi
- W/WS wodociągi - powierzchniowe ujęcie wody;
- K kanalizacja sanitarna
- G gazownictwo
- IM urządzenia melioracji wodnych
- wały przeciwpowodziowe i inne melioracyjne
- skarpa 50m od stopy wału
- TR pas techniczny rurociągu naftowego
- TE1 strefy kontrolowane istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500
- TO2,TG3 strefy kontrolowane planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia
- TE1 pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 400 kV
- TE2 pas techniczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV
- TE3 pas techniczny projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV
- TW pas techniczny istniejącej magistrali wodociągowej
- TW1 pas techniczny planowanej magistrali wodociągowej
- TT pas techniczny różnych sieci infrastruktury technicznej
- TK pas techniczny kolektorów sanitarnych

6.OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu rurale/uzytkowego wsi Dziewięć Włók;
- budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego
- budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków
- granice i strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w WEZ/GDZ

INNE OBIEKTY I TERENY ZABYTKOWE
- budynki zabytkowe
- obiekt zabytkowy (kapliczka)
- historyczne zagrody
- trasa dawnej, kolei wąskotorowej
- historyczne miejsce pamięci
- ślad występowania historycznej zieleni
- historyczne drogi i dojazdy do zagród;

7.OCHRONA ŚRODOWISKA
- granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalew Gdańskich
- ZZ granice obszaru, na którym powierzchnia/dobowa powodzi jest rzadsza i wynosi raz na 500 lat
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych - cały obszar objęty planem
- zakaz zabudowy-wyjątkowe w obrębie terenów wyłączonych lokalnych zagospodarowania;
- granica CZNIP nr 111
- granica planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego OZNIP nr 112

OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- OZNACZAJ RYSUNKI ARKUSZYCZNE
- 45 do cel farmy wiatrowej Rusina

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI - CZĘŚĆ NIZINNA A , FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK

RYSUNEK PLANU, SKALA 1: 2000, ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... XXXIX/18/2018 .....RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI Z DNIA ..... 18 LUTEGO 2018 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/18/2018

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 16 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875,2232 oraz z 2018 r. poz. 130) uchwala się, co następuje:

I. PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI – CZĘŚĆ NIZINNA A, W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony do publicznego wglądu:

A. PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO wglądu odbyło się w dniach od 29.06.2015 r. do 31.07.2015 r. Termin składania uwag do dnia 14.08.2015 r.

W wyznaczonym terminie złożonych zostało 12 pism, zawierających 19 uwag do projektu zmiany planu. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 2 września 2015 r. w sposób następujący:

- 6 uwag zostało uwzględnionych w całości,
- 7 uwag zostało w części uwzględnionych a w części nieuwzględnionych,
- 6 uwag nie zostało uwzględnionych.

Dodatkowo Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył jedną uwagę złożona po terminie, w związku ze złożeniem dodatkowych dokumentów istotnych dla rozstrzygnięcia, do jednej ze złożonych uwag. W związku z uwzględnieniem części uwag, sporządzona została nowa wersja projektu zmiany planu, która została zaopiniowana i uzgodniona przez organy, których zmiany dotyczyły określone w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

B. DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU odbyło się w dniach od 30 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r, termin składania uwag do dnia 17 stycznia 2016 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 9 grudnia 2015 r. W wyznaczonym terminie złożonych zostało 7 pism, zawierających 12 uwag do projektu zmiany planu. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 6 lutego 2016 r. w sposób następujący:

- 5 uwag zostało uwzględnionych w całości,
- 3 uwagi zostały uwzględnione w części, a w części nieuwzględnione,
- 4 uwagi nie zostały uwzględnione.

C. TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU odbyło się odbyło się w dniach od 6 czerwca 2016 r. do dnia 6 lipca 2016 r. , termin składania uwag do dnia 27 lipca 2016 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 22 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie złożono 3 pisma, zawierające 5 uwag do projektu zmiany planu. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 12 sierpnia 2016 r. w sposób następujący:

- 2 uwagi zostały uwzględnione w całości,
- 1 uwaga w części została uwzględniona w części a w części nieuwzględniona,
- 2 uwagi nie zostały uwzględnione.

D. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 29 maja 2017 r. do 27 czerwca 2017 r. z terminem składania uwag do dnia 27 lipca 2017 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 21 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie złożono 4 pisma, zawierające 17 uwag. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 31 stycznia 2018 r. , uwzględnił 5 uwag, 12 uwag nie uwzględnił.

E. Piąte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 4 grudnia 2017 r. do 5 stycznia 2018 r. z terminem składania uwag do dnia 26 stycznia 2018 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 19 grudnia 2017 r. W wyznaczonym terminie złożono 4 pisma, zawierające 15 uwag. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 31 stycznia 2018 r. ,uwzględnił 4 uwagi w całości, 1 uwagę w części, 7 uwag nie uwzględnił.

II. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański w odniesieniu do złożonych uwag, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański zostaje zawarte poniżej.

PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 29.06.2015 R. DO 31.07.2015 R. TERMIN SKŁADANIA UWAG

14.08.2015 R.

Uwaga nr 1 złożona dnia 07.08.2015 r. przez osobę fizyczną (W.W.).

Treść uwagi: prośba o zmianę przeznaczenia działki nr 65/6 w miejscowości Dziewięć Włók z gruntów rolnych na działkę usługowo – mieszkaniową oraz zespoły zabudowy produkcyjnej i składowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański:

- uwaga nieuwzględniona dla zachodniej części działki 65/6, położonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem B.4.U w zakresie funkcji mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno - składowej,
- uwaga nieuwzględniona dla wschodniej części działki położonej w obrębie terenu B.31.R.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 65/6 w miejscowości Dziewięć Włók położona jest w obrębie terenów:

- część zachodnia – w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem B.4.U,
- część wschodnia – w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem B.31.R.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem B.4.U zostało ustalone w projekcie uchwały w ustaleniach szczegółowych w § 15 w ust.2 następująco:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

b) zakazuje się: lokalizacja budynków mieszkalnych, lokalizacji mieszkań.

Terenu nie przeznacza się na funkcje usługowo – mieszkaniowe z uwagi na:

- położenie terenu w oddaleniu od terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej,
- potencjalną uciążliwość i konfliktowość związaną z funkcjonowaniem i użytkowaniem usług w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem B.31.R zostało ustalone w projekcie uchwały w § 15 w ust. 13 następująco:

a) tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o chronie gruntów rolnych i leśnych;

c) zakazuje się: lokalizacji budynków.

Terenu nie przeznacza się pod funkcje usługowo-mieszkaniowe ani produkcyjno składowe z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują tu grunty rolne klasy R IVa i R IIIb, oddalenie od terenów zwartej zabudowy oraz negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. dotyczącą przeznaczenia między innymi działki nr 65/6 na cele nierolnicze, w której podkreślono następujące okoliczności:

- art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., który stanowi iż na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane,
- oddalenie od terenów istniejącego zainwestowania.

Uwaga nr 2 złożona dnia 23.07.2015 r. przez osobę fizyczną (F.K.).

Treść uwagi: wniosek o rozszerzenie opisu funkcji w odniesieniu do fragmentu planu A.33.U o możliwość lokalizacji „stacji demontażu pojazdów”.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem A.33.U zostało ustalone w projekcie uchwały - w ustaleniach szczegółowych zwartych § 15 w ust. 2 następująco:

a) tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; dopuszcza się stacje paliw, hurtownie, magazyny.

Ten szeroko ustalony zakres funkcji jest jednak ograniczony ustaleniem zawartym w § 6 ust. 2, pkt 1, w którym zakazuje się:

a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

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 przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo-wodne;

Zakazy te zostały wprowadzone do projektu zmiany planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - rozdz. 4, ponieważ zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczenie w planie miejscowym określonych funkcji uwarunkowane jest jednoznacznym wskazaniem ich w Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański. Ponieważ stacja demontażu pojazdów zgodnie z § 2 pkt 42 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy do grupy przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzenie tej funkcji w terenie A.33.U stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium i Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści naruszyłaby zasady jego sporządzania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności podjętej uchwały.

Uwaga nr 3 złożona dnia 24.07.2015 r. przez osobę fizyczną (E.Ś.).

Treść uwagi: wniosek o uzupełnienie funkcji P/U dla dz. 73/10 i 226/8 o funkcję usług handlowych, handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, detalicznego i przechowywania.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański:

- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wnioskowanej funkcji: „handlu wielkopowierzchniowego” o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 73/10 w Przejazdowie, której uwaga dotyczy, położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem A.7.P/U. Przeznaczenie tego terenu zostało ustalone w projekcie uchwały - w ustaleniach szczegółowych zawartych § 15 ust. 2 w sposób następujący:

a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz tereny zabudowy usługowej (w tym stacje paliw) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;

Działka nr 226/8 w Przejazdowie, której uwaga dotyczy, położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem A.17.P/U. Przeznaczenie terenu zostało ustalone w projekcie – w ustaleniach szczegółowych zwartych § 15 ust. 5 w sposób następujący:

a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz tereny zabudowy usługowej (w tym stacje paliw) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;

Z powyższego wynika, iż wszystkie wnioskowane w piśmie funkcje są zgodne z funkcjami ustalonymi dla działek nr 73/10 i 226/8, z jednym ograniczeniem. W obrębie terenu nie może być realizowana funkcja „handlu wielkopowierzchniowego” o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2. Określenie „handel wielkopowierzchniowy” nie jest zdefiniowane w obowiązujących przepisach, chociaż powszechnie używa się tego określenia dla obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży.

Zgodnie z projektem uchwały w obrębie terenu mogą być realizowane obiekty handlowe „handlu wielkopowierzchniowego” - ale wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 2000 m2.

Na obszarze objętym projektem zmiany planu funkcje „handlu wielkopowierzchniowego” o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 dopuszczone są jedynie w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.35.U/UC, co określa też dodatkowy symbol użyty na rysunku projektu planu - „UC”.

Umieszczenie takich funkcji w planie miejscowym, uwarunkowane jest jednoznacznym wskazaniem ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, wprowadzenie na działkach nr 73/10 i 226/8 w Przejazdowie funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium i Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści

naruszyłaby zasady jego sporządzania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności podjętej uchwały.

Z tego względu uwaga odnosząca się do funkcji „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 nie zostaje uwzględniona.

Uwaga nr 4 złożona dnia 29.07.2015 r. przez Kancelarię Adwokacką Adwokata

MichałaSamobożuk w imieniu osoby fizycznej (E.B).

Treść uwagi:

1) Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 123 obręb Przejazdowo z rolnego na mieszkaniowo-usługowo-produkcyjno-składowe
2) Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 75/16 obręb Dziewięć Włok z rolnego na mieszkaniowo-usługowo-produkcyjno-składowe.

Ad.1)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachodniej części działki nr 123 i w odniesieniu do funkcji produkcyjno – składowych.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Część wschodnia i północno – zachodnia działki nr 123 obręb Przejazdowo w projeckie zmiany planu jest przeznaczona na funkcje mieszkaniowo – usługowe (teren A.174.M/U), zgodnie ze złożoną uwagą.

Terenu nie przeznacza się pod zabudowę produkcyjno – składową z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, w którym ustalono dla działki nr 123 na rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczenie poszczególnych funkcji w planie miejscowym, uwarunkowane jest jednoznacznym wskazaniem ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Pozostała – zachodnia część działki położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.32.R o przeznaczeniu:

- tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

Dla tej części działki nr 123, w projekcie zmiany planu utrzymano funkcje rolnicze z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb (przewaga gruntów rolnych klasy R IIIa i R IIIb) oraz negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. obejmującego też działkę nr 123 obręb Przejazdowo, dotyczącą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w której podkreślono następujące okoliczności:

- zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje na wyłączenie z produkcji rolniczej, a dotychczas nie zostały zabudowane.

Z uwagi na powyższe uwaga dotycząca przeznaczenia pozostałej części działki nr 123 obręb Przejazdowo na funkcje mieszkaniowo-usługowo, nie została uwzględniona.

Ad.2)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański:

- uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 75/16 w miejscowości Dziewięć Włok, której uwaga dotyczy, położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem B.2.P/U. Uwaga nie zostaje uwzględniona w odniesieniu do funkcji mieszkaniowych z uwagi na przeznaczenie sąsiednich terenów pod funkcje produkcyjne, składowe i zabudowy usługowej i prawdopodobne uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności i transportu samochodowego dla środowiska mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczenie poszczególnych funkcji w planie miejscowym, uwarunkowane jest

wskazaniem ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Na rysunku B Studium dla działki nr 75/16 obręb Dziewięć Włók wskazano przeznaczenie „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej". Charakterystykę tych funkcji podano w części opisowej Studium rozdz. 4.3. część B. Część nizinna w sposób następujący:

- przez zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej należy przez to rozumieć różne formy działalności gospodarczej, z zakazem wprowadzania funkcji , które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska z uwzględnieniem zasad określonych w pkt4.;

Ponieważ funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały wskazane w Studium dla działki nr 75/16 obręb Dziewięć Włók - uwaga nie zostaje uwzględniona.

Dodatkowo należy stwierdzić, iż Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „nie narusza ustaleń studium". Odmienne przeznaczeniu terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, byłoby zakwalifikowano jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 5 złożona dnia 24.07.2015 r. przez osobę fizyczną (M.S.).

Treść uwagi:

1) wniosek o uzupełnienie funkcji P/U dla dz. 73/8 w Przejazdowie o funkcję usług handlowych, handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, detalicznego, magazynowania i przechowywania.
2) Wniosek o uzupełnienie funkcji P/U dla dz. 15/24 o funkcji MU o funkcję usług handlowych, handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, detalicznego, magazynowania i przechowywania i wybudowania myjni samochodowej.

Ad.1)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański:

uwaga nieuwzględniona dla działki nr 73/8 w odniesieniu do wnioskowanej funkcji: „ handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Działka nr 73/8 obręb Przejazdowo położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem A.7.P/U. Przeznaczenie terenu zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 14 ust. 2 w sposób następujący:

obiekty produkcyjne składy, magazyny - w tym obiekty przechowywania, magazynowania i przetwarzania produktów rolnych oraz tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.; nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;

Z powyższego wynika, iż wszystkie wnioskowane w piśmie funkcje są zgodne z funkcjami ustalonymi dla działki nr 73/8 z jednym ograniczeniem. W obrębie terenu nie może być jednak realizowana funkcja „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

Określenie „handel wielkopowierzchniowy" nie jest zdefiniowane w obowiązujących przepisach, chociaż powszechnie używa się tego określenia dla obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży. Zgodnie z projektem uchwały w obrębie terenu mogą być realizowane obiekty handlowe „handlu wielkopowierzchniowego" - ale wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 2000 m2. Na obszarze objętym projektem zmiany planu funkcje „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 dopuszczone są jedynie w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.35.U/UC, co określa też dodatkowy symbol użyty na rysunku projektu planu - „UC". Umieszczenie takich funkcji w planie miejscowym, uwarunkowane jest jednoznacznym wskazaniem ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, wprowadzenie na działce nr 73/8 w Przejazdowie funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium i Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści naruszyłaby zasady jego sporządzania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności podjętej uchwały.

Z tego względu uwaga odnosząca się do funkcji „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 nie zostaje uwzględniona.

Ad 2)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański:

uwaga nieuwzględniona: dla zachodniej części działki nr 15/24 obręb Przejazdowo w odniesieniu do wnioskowanej funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych w zakresie „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

b) dla pozostałej część działki nr 15/24 obręb Przejazdowo w odniesieniu do wnioskowanej funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych oraz „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz funkcji produkcyjnych;

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Zachodnia część działki nr 15/24 położona jest w obrębie terenu A.29.U, którego przeznaczenie zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 14 ust. 11 w sposób następujący:

tereny zabudowy usługowej (w tym stacje paliw, hurtownie, magazyny) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

Z powyższego wynika, iż wnioskowane w uwadze funkcje są zgodne z funkcjami ustalonymi dla terenu, w którym położona jest zachodnia część działki nr 15/24 z jednym ograniczeniem. W obrębie terenu nie może być jednak realizowana funkcja „handlu wielkopowierzchniowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2. Określenie „handel wielkopowierzchniowy" nie jest zdefiniowane w obowiązujących przepisach, chociaż powszechnie używa się tego określenia dla

obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży. Na obszarze objętym planem funkcje „handlu wielkopowierzchniowego ” o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 dopuszczone są jedynie w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.35.U/UC, co określa też dodatkowy symbol użyty na rysunku planu - „UC”.

Na rysunku B Studium dla zachodniej części działki nr 15/24 obręb Przejazdowo wskazano przeznaczenie „zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej”.

Charakterystykę tych funkcji podano w części opisowej Studium rozdz. 4.3. część B. Część nizinna w sposób następujący:

należy przez to rozumieć różne formy zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz usługi na wydzielonych działkach. Projektowane usługi nie mogą negatywnie wpływać na zabudowę mieszkaniową. W obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się adaptację istniejących, nieuciążliwych funkcji usług produkcyjnych na warunkach określonych w pkt4.

Ponieważ funkcje produkcyjne, składowe i magazynowe nie zostały wskazane w Studium dla terenów niezainwestowanych na działce nr 15/24 obręb Przejazdowo - uwaga nie zostaje uwzględniona.

Umieszczenie poszczególnych funkcji w planie miejscowym, uwarunkowane jest wskazaniem ich Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, wprowadzenie w zachodniej części działki nr 15/24 w Przejazdowie (w terenie A.29.U) funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz funkcji produkcji, składów i magazynów stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium i Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści naruszyłaby zasady jego sporządzania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności podjętej uchwały.

Dla pozostałej części działki nr 15/24 obręb Przejazdowo w projekcie zmiany planu ustalono przeznaczenie rolnicze – ta część działki położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.73.R oraz A.114.ZW. W projekcie zmiany planu ustalono dla terenu A.73.R. ustalono przeznaczenie:

tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

Działki nr 15/24 położonej w terenie A.73.R nie przeznaczono na cele nierolnicze wnioskowane w uwadze - to jest funkcje usług handlowych, handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, detalicznego, magazynowania i przechowywania i wybudowania myjni samochodowej z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb: występują to grunty rolne klasy R IVa i R IIIb, oddalenie od terenów zwartej zabudowy oraz stanowisko Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r, dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w której podkreślono następujące okoliczności:

- zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- oddalenie od terenów istniejącej zabudowy nierolniczej,
- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane.

Dla terenu położonego w obrębie działki nr 15/24 oznaczonego na rysunku planu symbolem, A.114.ZW przeznaczenie terenu zostało ustalone w projekcie uchwały w sposób następujący:

tereny zadrzewień (zadrzewienia śródpolne o funkcji wiatrochronnej i fitomelioracyjnej); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych); tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej; tereny przeznaczone do realizacji zadań użyteczności publicznej;

Ponieważ tereny te pełnią ważną rolę przyrodniczą, krajobrazową, ekologiczną bardzo istotną w przestrzeni Żuław - utrzymanie funkcji ustalonej w projekcie zmiany planu jest uzasadnione.

Uwaga nr 6 złożona dnia 07.08.2015 r. przez osobę fizyczną (Z.D.).

Treść uwagi: w piśmie przesłanym do Urzędu Gminy z dnia 27.05.2014 zaistniała pomyłka w oznaczeniu działki powinno być 18/20 a nie jak napisałem 19/20. Prośba o przekwalifikowanie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działalność usługowa będę chciał prowadzić na działce nr 89/43.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Działka nr 18/20 w Przejazdowie, której uwaga dotyczy położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.29.U.

Przeznaczenie tego terenu zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 15 ust. 11 w sposób następujący:

tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi,zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

W terenie dopuszcza się między innymi:

- *jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne,*
- *hurtownie, magazyny;*

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń w zakresie polityki przestrzennej określonych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Na rysunku B Studium dla działki nr 18/20 wskazano przeznaczenie „zespoły zabudowy sługowej, produkcyjnej i składowej".

Charakterystykę tych funkcji podano w części opisowej Studium rozdz. 4.3. część B. Część *nizinna w sposób następujący:*

należy przez to rozumieć różne formy działalności gospodarczej, z zakazem wprowadzania funkcji, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska z uwzględnieniem zasad określonych w pkt4.;

Ponieważ funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały wskazane w Studium dla działki nr 18/20 - uwaga nie zostaje uwzględniona.

Dodatkowo należy stwierdzić, iż Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „nie narusza ustaleń studium".

Odmienne przeznaczeniu terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, co byłoby

akwalifikowano jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu owodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 7 złożona dnia 11.08.2015 r. przez osobę fizyczną (P.K.).

Treść uwagi: prośba o zmianę kwalifikacji działek nr 104/2 i 103//2 położonych we wsi Dziewięć Włók z rolnej na przemysłową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działki nr 104/2 i 103/2 obręb Dziewięć Włók, których uwaga dotyczy położone są w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.31.R i B.39.R/RM. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem B.31.R zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 w sposób następujący:

tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem B.39.R/RM zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 w sposób następujący:

- *tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:*
- *lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów;*
- *dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi;*

Wnioskowane w uwadze przeznaczenie „przemysłowe" nie są zawarte w ustalonym w projekcie zmiany planu przeznaczeniu działek.

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń odnoszących się do polityki przestrzennej zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, dla działek nr nr 104/2 i 103/2 obręb Dziewięć Włók wskazano przeznaczenie:

- w części północnej: zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;
- w części pozostałej: tereny różnorodnych form produkcji rolnej z prawem realizacji zagród, oraz korytarz magistralnych sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetycznych;

Jednakże z uwagi na położone działek w środku kompleksu rolnego, gdzie pozbawione są dostępu do dróg publicznych i innych wydzielonych ewidencyjnie dróg oraz dostępu do infrastruktury echnicznej przeznaczenie tych terenów pod funkcje przemysłowe jest nieuzasadnione.

Uwaga nr 8 złożona dnia 12.08.2015 r. przez osoby fizyczne (R.P, M.D, M.B, A.S, P.B, A.L, D, J.Z, C.S.).

Treść uwagi: uwaga dotyczy arkuszy 26,27,28. Dla arkusza 27 i 28 proponuje się zmianę na działki o przeznaczeniu mieszkaniowym lub mieszkaniowo-usługowym. Dla arkusza 26 z uwagi na dostęp do drogi publicznej proponuje się wprowadzić zapis usługowo – mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Tereny oznaczone na rysunku projektu zmiany planu symbolami: A.26.U, A.27.U, A.29.U, których uwaga dotyczy położone są we wschodniej części miejscowości Przejazdowo, po wschodniej stronie ulicy Sosnowej oraz po północnej i po południowej stronie ulicy Kasztanowej.

Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: A.26.U, A.27.U, A.28.U zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 ust. 17 pkt 10 w sposób następujący:

tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

dopuszcza się:

- *jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej nieruchomości.*

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń w zakresie polityki przestrzennej zawartych w

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

W Studium uwarunkowań i kierunkowa zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, na rysunku B Studium dla terenów A.26.U , A.27.U – część północna oraz dla terenu A.28.U ustalono przeznaczenie: „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;”

Ponieważ funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ani zabudowy mieszkalno – usługowej nie zostały wskazane w Studium dla tych terenów, uwaga nie zostaje uwzględniona. Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż „nie narusza ustaleń studium”.

Odmienne przeznaczenie terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium, co byłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast dla południowej części terenu A.27.U (dz. 19/59) na rysunku B Studium ustalono przeznaczenie: „zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej” a więc ustalenie funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej byłoby zgodne z ustaleniami Studium.

Ponieważ jednak na tej działce rozpoczęto realizację budynku usługowego o znacznej powierzchni zabudowy i kubaturze, przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby sprzeczne ze stanem faktycznym.

Uwaga nr 9 złożona dnia 12.08.2015 r. przez osoby fizyczne (Z.W, A.E, D.K, P.K, Z.W, N.W, K.W)

Treść uwagi: uwaga dotyczy arkuszy 26,27,28 gdzie w projekcie MPZP zaproponowano zmianę przeznaczenia działek na „usługi”. Prośba o zmianę w projekcie dla arkuszy 27 i 28 na działki o przeznaczeniu mieszkaniowym, a jeśli nie jest to możliwe na mieszkaniowo-usługowe.

Dla arkusza 26 z uwagi na dostęp do drogi publicznej proponuje się wprowadzić zapis usługowo – mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Tereny oznaczone na rysunku projektu zmiany planu symbolami: A.26.U, A.27.U, A.29.U, których uwaga dotyczy, położone są we wschodniej części miejscowości Przejazdowo, po wschodniej stronie ulicy Sosnowej oraz po północnej i po południowej stronie ulicy Kasztanowej.

Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem A.26.U, A.27.U, A.29.U zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 ust. 17 pkt 10 w sposób następujący:

tereny zabudowy usługowej (w tym stacje paliw, hurtownie, magazyny) wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

dopuszcza się:

- *jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej nieruchomości.*

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń w zakresie polityki przestrzennej zawartych w

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

W Studium uwarunkowań i kierunkowa zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, na rysunku B Studium dla terenu A.26.U , dla terenu A.27.U – część północna oraz dla terenu A.28.U ustalono przeznaczenie: „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;”

Ponieważ funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały wskazane w Studium dla tych terenów, uwaga nie zostaje uwzględniona.

Należy też stwierdzić, iż Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż "nie narusza ustaleń studium”.

Odmienne przeznaczenie terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium, co byłoby zakwalifikowane jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast dla południowej części terenu A.27.U (dz. 19/59) na rysunku B. Studium ustalono przeznaczenie: „zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej” a więc ustalenie funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej byłoby zgodne z ustaleniami studium. Ponieważ jednak na tej działce rozpoczęto realizację budynku usługowego o znacznej powierzchni zabudowy i kubaturze, przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby sprzeczne ze stanem faktycznym.

Uwaga nr 10 złożona dnia 12.08.2015 r. przez pana Janusza Sampolskiego – sołtysa sołectwa Przejazdowo.

Treść uwagi: uwaga dotyczy arkuszy 26 i 27 - w tej części Przejazdowa obecnie jest zabudowa jednorodzinnych, należy tak pozostawić. Tereny o charakterze usługowym proponuje się pozostawić w części miejscowości Dziewięć Włók w południowej części od Obwodnicy Południowej Miasta Gdańska.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Tereny oznaczone na rysunku projektu zmiany planu symbolami: A.26.U, A.27.U, których uwaga dotyczy położone są we wschodniej części miejscowości Przejazdowo, po wschodniej stronie ulicy Sosnowej oraz po północnej i po południowej stronie ulicy Kasztanowej. Przeznaczenie terenów A.26.U, A.27.U zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 ust. 17 pkt 10 w sposób następujący:

- *tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi ,zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.,*
- *dopuszcza się: jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m²) dla osoby prowadzącej działalność na danym terenie, nie więcej niż dwa lokale mieszkalne – w ramach tej samej działki.*

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń w zakresie polityki przestrzennej zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

W Studium uwarunkowań i kierunkowa zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, na rysunku B. Studium dla terenów A.26.U , A.27.U ustalono przeznaczenie:

- zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej.

Ponieważ funkcje wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały wskazane w studium dla tych terenów, uwaga nie zostaje uwzględniona.

Natomiast dla południowej części terenu A.27.U (działka nr 19/59) ustalono przeznaczenie:

- *zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej.*

W terenie tym mogłaby być ustalona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ponieważ jednak na działce rozpoczęto realizację budynku usługowego o znacznej powierzchni zabudowy i kubaturze, przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby sprzeczne ze stanem faktycznym. Należy też stwierdzić, iż Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż uchwalany plan „nie narusza ustaleń studium". Odmienne przeznaczenie terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, co byłoby zakwalifikowane jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 11 złożona dnia 12.08.2015 r. przez WINDFARM III sp z o.o. z siedzibą w Koszalinie ul.Wojska Polskiego 24-26.

Treść uwagi:

1) Uwaga do § 6 ust.2 – wniosek o usuniecie ograniczeń w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, wg wyroku NSA sygn. OSK 1906/08 „władztwo planistyczne gminy nie może sięgać tak daleko by wykluczyć możliwość lokalizacji inwestycji, dopuszczonych do realizacji przepisami prawa powszechnego".

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Treść § 6 ust. 2 projektu uchwały stanowi:

2. *Dla całego obszaru objętego planem ustala się:*

1) *zakaz lokalizowania:*

a) *nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;*

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 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 oraz drogowych oraz infrastruktury technicznej;*

Powyższe ustalenie wynika wprost z ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalonej uchwałą nr XLIX/20/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. - część tekstowa B, rozdz. 4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy. Studium ma charakter aktu kierownictwa wewnętrznego, obowiązującego w systemie organów gminy. Określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy w ich czynnościach przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, stwierdzić musi iż uchwalany plan „nie narusza ustaleń studium." Jest to warunek uchwalenia planu miejscowego. Tym samym plan miejscowy nie może zawierać ustaleń sprzecznych z ustaleniami studium – zarówno w odniesieniu do funkcji jak i zasad zagospodarowania terenów.

Przyjęcie w planie miejscowym odmiennych niż zawarto w studium ustaleń oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, co byłoby zakwalifikowane jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przytoczony w piśmie Wyrok NSA (II OSK 1906/08) dotyczy innej sytuacji prawnej i faktycznej i w żadnym razie nie może stanowić wytycznych czy też norm lub zasad do zastosowania przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego. Ponadto wyrok ten dotyczy planu miejscowego sporządzonego w oparciu o ustawę dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym, która ustalała inne zasady i tryb dla sporządzanych opracowań planistycznych.

Należy też dodać, iż art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesądza o przysługującym gminie władztwie planistycznym, którego realizacja następuje poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Władztwo planistyczne daje gminie uprawnienie do wprowadzania ograniczeń w wykonywaniu prawa własności w stosunku do nieruchomości położonych na jej terenie.

Ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, pozwala tym samym na ingerencję w sposób wykonywania prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości objętych miejscowym planem.

W treści zgłoszonej uwagi nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego gminy ponieważ:

- cytowane ustalenie projektu zmiany planu nie narusza obowiązujących przepisów prawnych,

- jest zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowana przestrzennego gminy i przyjętą przez Radę Gminy.

2) Uwaga do rysunku – prośba o usunięcie z rysunku linii oznaczającej oddziaływania hałasowe farmy wiatrowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz linii oznaczającej odległość 50m od strony wału przeciwpowodziowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Na rysunku projektu planu w części południowej obszaru objętego projekt zmiany planu obejmującej fragment miejscowości Dziewięć Włók przedstawiono linię oznaczającą „oddziaływanie akustyczne – 45 dB od farmy wiatrowej Bystra".

Oznaczenie to ma charakter informacyjny i nie jest ustaleniem planu i tym samym nie wiąże inwestorów przy podejmowaniu działalności w jej zasięgu.

3) Propozycja przeniesienia do oznaczeń informacyjnych oznaczenia wałów przeciwpowodziowych/ rowów melioracyjnych oraz oznaczenia mostów (nie są ustaleniami planu).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Na rysunku projektu planu w części obowiązujących ustaleń planu przedstawiono między innymi oznaczenia: wały przeciwpowodziowe/rowy melioracyjne oraz mosty.Oznaczenia te uznaje się za wiążące i uzasadnione ponieważ stanowią trwałe elementy zagospodarowania, które nie mogą zostać przekształcone w sposób dowolny a każda zmiana powodować może daleko posunięte skutki społeczne, gospodarcze i środowiskowe.

Uwaga nr 12 złożona dnia 19.08.2015 r. (data wysłania pisma 14.08.2015 r.) przez osobę fizyczną (S.M.).

Treść uwagi: prośba o zmianę miejsc. Planu zagosp. Przestrzennego gm. Pruszcz Gdański obręb geod. Przejazdowo pod funkcję usługowo-produkcyjno-przemysłową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wniosek dotyczy działki nr 109/4, która położona jest w południowo - zachodniej części

miejscowości Przejazdowo, w terenie oznaczonego na rysunku obowiązującego planu symbolem A.70.R, o przeznaczeniu:

tereny rolnicze, tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Terenu oznaczonego symbolem A.70.R, w tym działki nr 109/4 nie przeznaczono na cele nierolnicze - z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują to grunty rolne klasy R IVa i R IIIb, oddalenie od terenów zwartej zabudowy oraz stanowisko Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r, dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w której podkreślono następujące okoliczności:

- zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- oddalenie od terenów istniejącej zabudowy nierolniczej,

- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane.

DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 30 LISTOPADA 2015 R. DO 31 GRUDNIA 2015 R, TERMIN SKŁADANIA UWAG DO DNIA 17 STYCZNIA 2016 R.

Uwaga nr 13 złożona dnia 09.12.2015 r. przez osobę fizyczną (W.W.).

Treść uwagi: prośba o przekwalifikowanie działki nr 113/4 w miejscowości Dziewięć Włók z gruntów rolnych na usługowo-produkcyjne.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 113/4 (przed podziałem działka nr 65/6) obręb Dziewięć Włók położona jest w kompleksie rolniczym pomiędzy ulicą Jesionową w Przejazdowie a ul. Gdańską w miejscowości Dziewięć Włók. Działka stanowi grunt rolny klasy R IVa i R IIIb. Działka położona jest w głębi terenów rolniczych, pozbawiona jest bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Według projektu zmiany planu działka położona jest w terenie oznaczonym symbolem B.31.R, od strony północnej przylega do Kanału melioracyjnego „D" (teren B.5.WS2).

W projekcie zmiany planu dla terenu B.31.R ustalono przeznaczenie:

tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

W terenie zakazuje się:

- *lokalizacji budynków,*
- *lokalizacji obiektów małej architektury,*
- *lokalizacji indywidualnych źródeł energii.*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański działka nr 113/4 położona jest w „strefie rozwoju osadnictwa" o przeznaczeniu „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej".

Jednakże działki nr 113/4 nie przeznacza się pod zabudowę z uwagi na:

- oddalenie działki od terenów zwartej zabudowy wsi i wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują tu grunty rolne klasy R IVa i R IIIb,
- negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. dotyczącą przeznaczenia między innymi działki nr 65/6 na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w swojej opinii podkreślił między innymi, iż zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności rolniczej.

Ponadto, na obszarze wsi Przejazdowo znajdują się znaczne powierzchnie gruntów rolnych, które wcześniej uzyskały decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane.

Uwaga nr 14 złożona dnia 16.12.2015 r. przez osobę fizyczną (Z.K).

Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie na działkach nr 60, 106/1, 106/6, 59/1 w miejscowości Dziewięć Włók funkcji przemysłowo-magazynowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wschodniej części działki nr 60 oraz działek nr 59/1, 106/1, 106/6.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 60 oraz działka nr 59/1 położone są przy ul. Gdańskiej w miejscowości Dziewięć Włók.

Terenu nie przeznacza się pod zabudowę z uwagi na:

- występujące tu wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują tu grunty rolne klasy Ps III i R IIIb,
- negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. dotyczącą przeznaczenia między innymi działek nr 60 i 59/1 obręb Dziewięć Włók na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w swojej opinii podkreślił między innymi, iż zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjne. Na obszarze wsi Przejazdowo znajdują się znaczne

powierzchnie gruntów rolnych, które wcześniej uzyskały decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane. Działka nr 106/1 i działka nr 106/6 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 004.KDZ o przeznaczeniu:

- teren dróg publicznych, droga wojewódzka nr 226, ul. Gdańska w miejscowości Dziewięć Włók.

W związku z powyższym nie jest możliwe przeznaczenie terenu tych działek zgodnie z wnioskiem.

Uwaga nr 15 złożona dnia 29.12.2015 r. przez dwie osoby fizyczne (J.C oraz G. C).

Treść uwagi: wniosek o wprowadzenie na dz. 70/4 obręb Przejazdowie funkcji mieszkalnej oraz dopuszczenie podziału na działki budowlane o min. pow. 1000 m2 z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej oraz do minimalnej powierzchni działek 1000 m2.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu działka nr 70/4 obręb Przeajzdowo położona w obrębie terenu o

symbolu A.6.P/U, dla którego ustalono przeznaczenie:

tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - w tym obiekty przechowywania,

magazynowania i przetwarzania produktów rolnych oraz tereny zabudowy usługowej wraz

z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi,

zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.;

Minimalna powierzchnia działek nowo wydzielanych w terenie A.6.P/U została ustalona na 3000 m² z tolerancją do 300m².

Funkcje te zostały wprowadzone do projektu zmiany planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.

Na Rysunku nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, teren na którym położona jest działka nr 70/4 przeznaczony jest na „strefę rozwoju osadnictwa" i wskazany na funkcję „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej". Ponieważ zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umieszczenie w planie miejscowym określonych funkcji uwarunkowane jest ich zgodnością ze Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, dla działki nr 70/4 należało ustalić przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

Funkcja mieszkaniowa nie została w tym terenie dopuszczona w Studium tym samym jej wprowadzenie w projekcie zmiany planu stanowiłoby naruszenie ustaleń studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Ustalona minimalna powierzchnia działek wynika z ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, które są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie w projekcie zmiany planu mniejszej powierzchni stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium... a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Uwaga nr 16 złożona dnia 08.01.2016 r. przez osoby fizyczne (G.K oraz S.K).

Treść uwagi: prośba o nie uregulowanie granicy pomiędzy działką nr 127 w obrębie Wiślina i działką nr 24 w obrębie Dziewięć Włók; według składających uwagę granica nie może być przedstawiona na rysunku planu do czasu rozpatrzenia naszej skargi przez WSA w Gdańsku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 24 obręb Dziewięć Włók położona jest wzdłuż granicy z działką nr 127 w obrębie Wiślina.

Działka nr 24 położona jest w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu, ustalonych w uchwale nr XXXV/ 80/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25.09.2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – CZĘŚĆ NIZINNA A W ZAKRESIE FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PRZEJAZDOWO I DZIEWIĘĆ WŁÓK. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, plan miejscowy musi być uchwalony w granicach ustalonych w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do sporządzenia planu, a więc wyłączenie działki nr 24 z granic obszaru objętego planem stanowiłoby naruszanie zasad sporządzenia planu i skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu. Ponadto faktyczny przebieg granic pomiędzy działkami nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 17 złożona dnia 15.01.2016 r. przez osoby fizyczne (A.K, R.K, W.K,).

Treść uwagi: wniosek o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański funkcji działek w obrębie Przejazdowo: 91/10,91/6, 91/4, 91/12 z rolniczej na mieszkaniowo-usługową

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działki nr 91/10, 91/6, 91/4, 91/12 obręb Przejazdowo położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem A.66.R/RM.

Przeznaczenie tego terenu zostało ustalone w projekcie uchwały w sposób następujący:

- *tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*

Lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- *lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,*

- *dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,*

- *minimalna powierzchnia gruntów rolnych dla zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich).*

Ustalenia te zostały wprowadzone do projektu zmiany planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, w którym ustalono dla terenu, w którym położone są działki:

- *strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*

- *teren różnorodnych form produkcji rolnej z prawem realizacji zagród.*

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczenie w planie miejscowym określonych funkcji uwarunkowane jest ich zgodnością ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański. Ponieważ funkcja mieszkaniowo – usługowa nie została w tym terenie dopuszczona w Studium, jej wprowadzenie w projekcie zmiany planu stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Uwaga nr 18 złożona dnia 15.01.2016 r. przez osoby fizyczne (W.C oraz A.C).

Treść uwagi: prośba o przekształcenie działek nr 92/4, 93/2, 94/16 z obrębu Przejazdowo przy ul. Jesionowej na grunty do zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 92/4 położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem A.66.R/RM, działki nr 93/2 i 94/16 położone są w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem A.68.R/RM.

Przeznaczenie tych terenów zostało ustalone w projekcie uchwały w sposób następujący:

- *tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;*

Lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- *lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, w którym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcje planowanych obiektów,*

- *dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi lub właściciela drogi,*

- *minimalna powierzchnia gruntów rolnych dla zabudowy zagrodowej (jednego siedliska) musi wynosić 3 ha (na terenie gminy Pruszcz Gdański i w gminach sąsiednich).*

Ww. funkcje zostały wprowadzone do projektu zmiany planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, w którym ustalono dla terenu, w którym położone są działki:

- *strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*

- *teren różnorodnych form produkcji rolnej z prawem realizacji zagród.*

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umieszczenie w planie miejscowym określonych funkcji uwarunkowane jest ich zgodnością ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański. Ponieważ funkcja mieszkaniowo – usługowa nie została w tym terenie dopuszczona w Studium, jej wprowadzenie w projekcie zmiany planu stanowiłoby

naruszenie ustaleń Studium, a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Uwaga nr 19 złożona dnia 19.01.2016 r. przez Kancelarię Adwokacką - Adwokat Michał Sambożuk ul. Kartuska 26 lok.5, 80 104 Gdańsk (pełnomocnik pana E.B.)

Treść uwagi:

1) wniosek o zmianę przeznaczenia działki ewidencyjnej Nr 123 obręb Przejazdowo na funkcje produkcyjno-składowe lub mieszkaniowo-usługowe.
2) wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego A.32.R na funkcje produkcyjno-składowe.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachodniej części działki nr 123.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Część wschodnia i północno-zachodnia działki nr 123 obręb Przejazdowo w projeckie zmiany planu jest przeznaczona na funkcje mieszkaniowo-usługowe (teren A.174.M/U), zgodnie ze złożoną uwagą. Pozostała – południowo-zachodnia część działki położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.32.R o przeznaczeniu:

- *tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r.*

o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

Dla tej części działki nr 123, w projekcie zmiany planu utrzymano funkcje rolnicze z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb (przewaga gruntów rolnych klasy R IIIa i R IIIb) oraz negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. obejmującego też działkę nr 123 obręb Przejazdowo, dotyczącą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,w której podkreślono następujące okoliczności:

- zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje na wyłączenie z produkcji rolniczej, a dotychczas nie zostały zabudowane.

Z uwagi na powyższe uwaga dotycząca przeznaczenia pozostałej części działki nr 123 obręb Przejazdowo na funkcje mieszkaniowo – usługowo, nie została uwzględniona.

TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ODBYŁO SIĘ ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 6 CZERWCA 2016 R. DO DNIA 6 LIPCA 2016 R. Z TERMINEM SKŁADANIA UWAG DO DNIA 27 LIPCA 2016 R.

Uwaga nr 20 złożona dnia 28.06.2016 r. przez osobę fizyczną (W.W.).

Treść uwagi: prośba o zmianę przeznaczenia działki nr 113/4 z gruntów rolnych na działkę usługowo-mieszkaniową oraz zespoły zabudowy produkcyjnej i składowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 113/4 (przed podziałem działka nr 65/6) obręb Dziewięć Włók położona jest w kompleksie rolniczym pomiędzy ulicą Jesionową w Przejazdowie a ul. Gdańską w miejscowości Dziewięć Włók.

Działka stanowi grunt rolny klasy R IVa i R IIIb.Działka położona jest w głębi terenów rolniczych, pozbawiona jest bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Według projektu zmiany planu działka położona jest w terenie oznaczonym symbolem B.31.R, od strony północnej przylega do Kanału melioracyjnego „D" (teren B.5.WS2).

W projekcie zmiany planu dla terenu B.31.R ustalono przeznaczenie:

- *tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;*

W terenie zakazuje się:

- *lokalizacji budynków,*
- *lokalizacji obiektów małej architektury,*
- *lokalizacji indywidualnych źródeł energii.*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański działka nr 113/4 położona jest w „strefie rozwoju osadnictwa" o przeznaczeniu „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej".

Jednakże działki nr 113/4 nie przeznacza się pod zabudowę z uwagi na:

- oddalenie działki od terenów zwartej zabudowy wsi i wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują tu grunty rolne klasy R IVa i R IIIb,
- negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. dotyczącą przeznaczenia między innymi działki nr 65/6 na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w swojej opinii podkreślił między innymi, iż zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności rolniczej. Ponadto, na obszarze wsi Przejazdowo znajdują się znaczne

powierzchnie gruntów rolnych, które wcześniej uzyskały decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane.

Uwaga nr 21 złożona dnia 06.07.2016 r. przez osobę fizyczną (M.Z.).

Treść uwagi: wniosek o pozytywne rozpatrzenie wniosku ze stycznia 2015 r. o zmianę statusu działki z rolnej na przemysłową (dotyczy działki nr 90/2 obręb Dziewięć Włók.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 90/2 obręb Dziewięć Włók położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.5.R/RM. Przeznaczenie terenu B.5.R/RM.zostało ustalone w projekcie uchwały – ustaleniach szczegółowych § 16 w sposób następujący:

- *tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;*

Lokalizacja zabudowy zagrodowej pod następującymi warunkami:

- *lokalizacja zabudowy zagrodowej musi wynikać z planu urządzania gospodarstwa, wktórym należy określić: rodzaj i zakres produkcji roślinnej i zwierzęcej, wielkość i funkcjeplanowanych obiektów;*
- *dojazd do obiektów wyłączenie z dróg publicznych gminnych, powiatowych i serwisowych za zgodą zarządcy drogi;*

Wnioskowane w uwadze przeznaczenie „przemysłowe" nie są zawarte w ustalonym w projekcie zmiany planu przeznaczeniu działek.

Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje między innymi na podstawie ustaleń odnoszących się do polityki przestrzennej zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, dla działki nr 60/2 obręb Dziewięć Włók wskazano przeznaczenie:

- tereny różnorodnych form produkcji rolnej z prawem realizacji zagród.

Rada Gminy przed podjęciem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić musi iż uchwalany plan „nie narusza ustaleń studium". Odmienne przeznaczenie terenów w każdym z tych dokumentów, oznaczałoby sprzeczność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, co byłoby zakwalifikowane jako naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego wyrażonych w art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu powodującym nieważność tej części przedmiotowej uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 22 złożona dnia 20.07.2016 r. przez Kancelarię Adwokacką - Adwokat Michał Sambożuk ul. Kartuska 26 lok.5, 80 104 Gdańsk (pełnomocnik pana E.B.)

Treść uwagi: wniosek o przeznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 123 obręb Przejazdowo w mpzp w całości z przeznaczenia rolnego na przeznaczenie produkcyjno-składowe, ewentualnie o pozostawienie funkcji mieszkaniowo-usługowej jak w projekcie mpzp ze stycznia 2016 r. z uwzględnieniem uwag do pozostałej części, obecnie częściowo rolnej a częściowo mieszkaniowo-usługowej i zmianę terenu oznaczonego symbolem A.32.R wyłącznie na funkcje produkcyjno-składowe.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachodniej części działki nr 123.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Część wschodnia i północno – zachodnia działki nr 123 obręb Przejazdowo w projeckie zmiany planu jest przeznaczona na funkcje mieszkaniowo – usługowe (teren A.174.M/U), zgodnie ze złożoną uwagą.

Pozostała – południowo-zachodnia część działki położona jest w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.32.R o przeznaczeniu:

- tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych;

Dla tej części działki nr 123, w projekcie zmiany planu utrzymano funkcje rolnicze z uwagi na wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb (przewaga gruntów rolnych klasy R IIIa i R IIIb) oraz negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy PruszczGdański z dnia 16.06.2014 r. obejmującego też działkę nr 123 obręb Przejazdowo, dotyczącą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w której podkreślono następujące okoliczności:

- zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności produkcyjnej,
- znaczne powierzchnie gruntów rolnych na obszarze wsi Przejazdowo, które wcześniej uzyskały decyzje na wyłączenie z produkcji rolniczej, a dotychczas nie zostały zabudowane.

Z uwagi na powyższe uwaga dotycząca przeznaczenia pozostałej części działki nr 123 obręb Przejazdowo na funkcje mieszkaniowo – usługowo, nie została uwzględniona.

PIĄTE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD DNIA 4 GRUDNIA 2017 R. DO DNIA 5 STYCZNIA 2018 R. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO DNIA 26 STYCZNIA 2018 R.

Uwaga 23 złożona w dniu 09.01.2018 r. przez osoby fizyczne (J.D, G.D).

Treść uwagi: Proponuję zmienić zapis w karcie terenu nr 20 pkt 2a na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezaliczone do mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.

Wniosek został uzasadniony planowaną budową myjni bezdotykowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działki nr 18/8, 18/9, 18/10 obręb Przejazdowo położone są w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem A.43.M/U, dla którego ustalono przeznaczenie:

- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej*

wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami

postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp.

Zasady i warunki lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko podano w § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, a w ust.2, pt.1., lit.c ustalono:

- *w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MM, M/U) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, w stosunku do których istnieje oraz stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, o którym mowa w przepisach o ochronie środowiska bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.*

Zapis ten jest właściwy pod względem zasad ochrony środowiska przyrodniczego, środowiska zamieszkania oraz interesu prywatnego i potrzeb społecznych .Nie ma więc uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowego ustalenia do karty terenu nr 20, zawierającej ustalenia między innymi dla terenu A.43.M/U.

Jednocześnie nadmienia się, iż zgodnie z § 5 pkt.22, do usług nieuciążliwych nie zalicza się myjni samochodowej. Ustalenie takie przyjęte zostało z uwagi uciążliwość takiego obiektu dla otoczenia, wynikającą z: ruchu samochodowego, który wywołują i wiążące się z nim zanieczyszczenia atmosferyczne, odprowadzanych ścieków, używanych środków chemicznych i strumieni wody.

Uwaga 24 złożona w dniu 10.01.2018 r. przez osobę fizyczną (W.W.)

Treść uwagi: wniosek o ponowne przeanalizowanie i przeznaczenie działki nr 113/4 obręb Dziewięć Włók choćby w części na tereny zabudowy, jak po sąsiedzku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 113/4 obręb Dziewięć Włók położona jest w kompleksie rolniczym pomiędzy ulicą Jesionową w Przejazdowie a ul. Gdańską w miejscowości Dziewięć Włók. Działka stanowi grunt rolny klasy R IVa i R IIIb.

Działka położona jest w głębi terenów rolniczych i pozbawiona jest bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Według projektu planu działka położona jest w terenie oznaczonym symbolem B.31.R, od strony północnej przylega do Kanału melioracyjnego „D" (teren B.5.WS2) .

W projekcie zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem B.31.R o przeznaczeniu:

- *tereny rolnicze; tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;*

W terenie zakazuje się:

- *lokalizacji budynków,*
- *lokalizacji obiektów małej architektury,*
- *lokalizacji indywidualnych źródeł energii.*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański działka nr 113/4 położona jest w „strefie rozwoju osadnictwa" o przeznaczeniu „zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej".

Jednakże działki nr 113/4 nie przeznacza się pod zabudowę z uwagi na:

- oddalenie działki od terenów zwartej zabudowy wsi i wysokie wartości produkcyjności rolniczej gleb – występują tu grunty rolne klasy R IVa i R IIIb,
- negatywną opinię Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański z dnia 16.06.2014 r. dotyczącą przeznaczenia między innymi działki nr 65/6 na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w swojej opinii podkreślił między innymi, iż zgodnie z art. 6 ust 1ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. , na cele nierolnicze można przeznaczać przede wszystkim grunty rolne oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki a w razie ich braku inne grunty o niskiej przydatności rolniczej. Ponadto, na obszarze wsi Przejazdowo znajdują się znaczne powierzchnie gruntów rolnych, które wcześniej uzyskały decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej i dotychczas nie zostały zabudowane.

Uwaga 25 złożona w dniu 25.01.2018 r. przez osobę fizyczną (J.P).

Treść uwagi: uwaga dotyczy obszaru B.1.P/U – działki nr 77/5, i B.2.P/U – działki nr 85/2 i 77/6,obreb Dziewięć Włok, karta terenu paragraf 16.1., pkt.9,zawiera wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o pl.i z.p.do wartości 0 %.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 77/5 obręb Dziewięć Włók położona jest w terenie oznaczonym na rysunku projektu zmiany planu symbolem B.1.P/U, a działki nr 85/2 i nr 77/6 obręb Dziewięć Włók położone są w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.2.P/U.

W projekcie zmiany planu dla ou terenów ustalono przeznaczenie:

- *tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej*

wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi oraz miejscami

postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną itp..

Dla terenów o symbolu B.1.P/U i B.2.P/U ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata ta jest naliczana od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu miejscowego albo jego w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Wójt Gminy Pruszcz Gdański, ustalając w projekcie zmiany planu wysokość stawki procentowej, brał pod uwagę:

- istniejące użytkowanie (tereny rolne),
- przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym (tereny rolne, planowana trasa drogowa),
- planowane funkcje terenu (tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej),
- popyt na tereny inwestycyjne w gminie Pruszcz Gdański,

a także koszty ponoszone przez Gminę na: uzbrojenie terenów inwestycyjnych i budowę dróg, uznał iż w pełni uzasadnione ustalenie dla działek nr 77/5, 77/6 i 85/2 obreb Dziewieć Włók stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Uwaga 26 złożona w dniu 26.01.2018 r. przez osobę fizyczną (F.P)

Punkt 1.1.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 8.2.3. pkt a) - dopuścić nieograniczoną liczbę tablic na budynku oraz dwa nośniki na budynku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu, w par.8, ust.2, pkt 3, ustalono:

- *w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, P/U, U, U/UC, KS (z uwzględnieniem ustaleń podanych w pkt 2) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach według następujących zasad:*

a) *dopuszcza się nie więcej jak dwie tablice bądź jeden nośnik na jednym budynku;*

Organicznie ilości tablic reklamowych i informacyjnych umieszczanych na budynkach wynika z wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.

Punkt 1.2.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 8.2.3. pkt b) - dopuścić nieograniczoną liczbę tablic na budynku oraz dwa nośniki na budynku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu, w par.8, ust.2, pkt 3, ustalono:

- *w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, P/U, U, U/UC, KS (z uwzględnieniem ustaleń podanych w pkt 2) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na budynkach według następujących zasad:*

…

b) *dopuszcza się nie więcej jak dwie tablice bądź jeden nośnik na jednym budynku;*

Organicznie ilości tablic reklamowych i informacyjnych umieszczanych na działkach wynika z wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.

Punkt 1.3.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 8.2.3. pkt c): dopuścić powierzchnię tablicy maksymalną 10 m2 zarówno na budynku i nośniku .

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu, w par.8, ust.2, pkt 3, ustalono:

- *w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, P/U, U, U/UC, KS (z uwzględnieniem ustaleń podanych w pkt 2) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych oraz urządzeń i tablic informacyjnych wolnostojących i umieszczonych na*

budynkach według następujących zasad:

...

lit c) powierzchnia jednej tablicy na budynku maksymalnie 2,00 m 2 , powierzchnia jednej tablicy wolnostojącej lub na nośniku maksymalnie 4,00 m2;

Organicznie wielkości tablic reklamowych i informacyjnych umieszczanych na działkach wynika z wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu.

Punkt 2.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 11 - dopuścić rezygnację z realizacji dróg KDW w oznaczonym na rysunku planu przebiegu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Treść paragrafu 11 projektu zmiany planu stanowi o układzie komunikacyjnym obszaru objętego zmiana planu: drogach publicznych i drogach wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu.

Wydzielone na rysunku planu drogi publiczne i drogi wewnętrzne zapewniają terenom i działkom obsługę komunikacyjną, stanowią też tereny, w których realizowana może być infrastruktura techniczna.

Przebieg dróg wewnętrznych ustalono w oparciu o wydzielone działki drogowe oraz jako kontynuacja ich przebiegu w celu powiązania z drogami publicznymi.

Punkt 3.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 11.6: wprowadzić zapis o ilości miejsc postojowych dla budynków magazynowych w ilości 3 mp/1000 m2 pow. budynku magazynowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W treści paragrafu 11 ust.6.projektu zmiany planu ustalono wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych. Dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynów nie ustalono wymaganego wskaźnika miejsc postojowych, pozostawiając inwestorom dowolność w tym zakresie, w zależności od indywidualnych potrzeb i programu inwestycyjnego.

Natomiast proponowana w uwadze wartość wskaźnika jest jednoznacznie wiążąca i stanowi wymóg dodatkowy w odniesieniu do ustaleń projektu planu.

Punkt 4.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 12.11: dopuścić zaopatrzenie w wodę bytową i pożarową z własnych źródeł i ze zbiorników własnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zaopatrzenia w wodę bytową z własnych źródeł i ze zbiorników własnych.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Treść paragrafu 12 ust. 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy:

1) *podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie zapotrzebowania wody do celów bytowych i technologicznych do sieci wodociągowej;*

2) *dopuszcza się ujmowanie dla celów technologicznych wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

3) *przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.*

W projekcie zmiany planu nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z ujęć i zbiorników własnych z uwagi na warunki środowiska przyrodniczego. Budowa studni stanowi ingerencję w środowisko naturalne, co przy powszechnym stosowaniu ujęć własnych może mieć negatywne skutki dla znacznego obszaru.

Punkt 5.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 15.8.6, pkt c): ograniczyć powierzchnię biologicznie czynną do 15%

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Treść paragrafu 15 ust.8 , pkt 6 lit. c) zawiera ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.22.P/U, A.23.P/U, A.24.P/U, dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu:

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;*

Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma na celu zapewnienie równowagi przyrodniczej w przekształcanym na cele inwestycyjne środowisku przyrodniczym.

Dla planu miejscowego wiążące są też ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański. W dokumencie tym zalecono przyjęcie w planach miejscowych wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%.

Przyjęty dla ww. terenów wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest nieco niższy aniżeli zalecono w studium z uwagi na wysoką ekonomiczną wartość terenów, która wskazuje potrzebę wykorzystania terenu w wysokim stopniu. a także niezbędne przy zagospodarowaniu terenu na cele inwestycyjne dojazdy i place postojowe.

Punkt 6.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 15.8.7, pkt d): dopuścić dowolną kolorystykę z zakazem stosowania jaskrawych kolorów na powierzchni większej niż 30% powierzchni elewacji.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ustalone zasady wynikają z wymogów kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Ustalone zasady pozwalają na kształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i nie agresywny w odniesieniu do krajobrazu.

Punkt 7.

Treść uwagi: dotyczy paragrafu 15.8.9: wysokość stawki procentowej – zmiana MPZP nie poprawia warunków zabudowy terenu w odniesieniu do obowiązującego planu, zmniejszając powierzchnię zabudowy o 0,1. Proponuję zmianę stawki procentowej na wysokość 10%.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenów o symbolu A.22.P/U,A.23.P/U, A.24.P/U, ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata ta jest naliczana od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu miejscowego albo jego w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Wójt Gminy Pruszcz Gdański, ustalając w projekcie zmiany planu wysokość stawki procentowej, brał pod uwagę:

- istniejące użytkowanie (tereny rolne),
- przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym (funkcje produkcyjne, składy, bazy) ,
- planowane funkcje terenu (tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej),
- popyt na tereny inwestycyjne w gminie Pruszcz Gdański, a także koszty ponoszone przez Gminę na: uzbrojenie terenów inwestycyjnych i budowę dróg, uznał iż w pełni uzasadnione ustalenie dla tych terenów stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/18/2018

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 16 lutego 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) rozstrzyga się, co następuje:

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579) budowę dróg oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym między innymi sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz zgodnie z 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) stanowią zadania własne gminy.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej zaliczona do zadań własnych gminy: budowę dróg publicznych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 009.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 014.KDD, 015. KDD, 016.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 021.KDD, 022.KDD, 025.KDD - o łącznej długości ok. 7 165 mb.

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

1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 007.KDL, 008.KDL (odcinek południowy), 009.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD (odcinek północny), 014.KDD, 015.KDD, 016.KDD,

017.KDD, 019.KDD (odcinek zachodni), 020.KDD, 021.KDD, 022.KDD, 002.KDW, 004.KDW, 010.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 025.KDW, 029.KDW (odcinek północny), 031.KDW, 032.KDW - o łącznej długości ok. 11 535 mb;

2) budowę sieci wodociągowej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 007.KDL, 008.KDL, 009.KDD, 011.KDD, 012.KDD (odcinek północny), 014.KDD, 015.KDD, 016.KDD, 017.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 020.KDD, 021.KDD, 022.KDD, 025.KDD, 004.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 020.KDW, 025.KDW, 029.KDW, 031.KDW, 032.KDW - o łącznej długości ok. 10 420 mb.

4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w pkt 2 i 3 podlega przepisom szczególnym, w tym

m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 poz. 1870),

ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875,2232), oraz

ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579,2018).

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji

przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Pruszcz

Gdański. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie

z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych,

tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych,

gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

5. Sposób realizacji inwestycji z zakresu innej infrastruktury technicznej w zakresie planowania,

wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2017 r. poz. 220,791,1089,1387,1566, Dz.U. z 2018 r. poz.9.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

   a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;

   b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;

   c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy; natomiast

przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym

odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, 1566, 2180) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie

w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

UZASADNIENIE

UZASADNIENIE
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók.

I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

1.Podstawa prawna

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, w zakresie fragmentu obrębu geodezyjnego Przejazdowo i Dziewięć Włók został sporządzony na podstawie uchwały nr XXXV/80/2013 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 25 września 2013 r.

2. Położenie terenu

Obszar objęty zmianą planu obejmuje:
- teren wsi obrębowej Przejazdowo, za wyjątkiem fragmentu północno-wschodniego,
- północną część obrębu Dziewięć Włók, w zakresie przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański na cele inwestycyjne.

Od strony zachodniej i północnej obszar zmiany planu graniczy z miastem Gdańsk, od strony wschodniej z terenem wsi obrębowej Wiślinka, od strony południowo-zachodniej z terenem wsi obrębowej Krępiec.
Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 600 ha.

3. Cel sporządzenia zmiany planu

Opracowanie stanowi zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 141 z dnia 19 grudnia 2005 r. poz. 3356).
Celem zmiany planu jest ustalenie regulacji przestrzennych z uwzględnieniem:
- terenów zabudowy produkcyjnej, składów, baz,
- terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,
- przejścia napowietrznej linii energetycznej najwyższych napięć i przejścia gazociągu wysokiego ciśnienia,
- powiązania komunikacyjne terenów inwestycyjnych z siecią dróg istniejących,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4. Plan obowiązujący

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, uchwalony uchwałą nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2005 r. nr 141, poz. 3356.
USTALENIA PLANU DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU W ZAKRESIE FUNKCJI I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- północna część Przejazdowa: zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych (tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PSB);
- środkowa część Przejazdowa, tereny położone po zachodniej stronie drogi krajowej nr 7: zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela (tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PSB);

- południowa część Przejazdowa, tereny położone po zachodniej stronie drogi krajowej nr 7, wzdłuż ul. Jesionowej: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MU);
- środkowa część Przejazdowa, tereny położone po wschodniej stronie drogi krajowej nr 7: zabudowausług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela (tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PSB) oraz zabudowa zagrodowa (dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i szklarni);
- południowa część Przejazdowa, tereny położone po wschodniej stronie drogi krajowej nr 7, wzdłuż ul. Klonowej: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MU);
- tereny położone wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226 przechodzącej przez miejscowość Dziewięć Włók: tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- pomiędzy Przejazdowem a miejscowością Dziewięć Włok ustalono przebieg drogi ekspresowej.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu

W obszarze objętym zmianą planu tereny zainwestowane skupione są wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 7 (ul. Głównej), wzdłuż dróg odchodzących od tej drogi w kierunku zachodnim i wschodnim, oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226 .

Największa koncentracja zabudowy występuje w miejscowości Przejazdowo, wzdłuż ul. Głównej (dawna droga krajowa nr 7), pomiędzy Kanałem Wielkim a drogą wojewódzką nr 501, oraz wzdłuż ulic bocznych odchodzących od niej w kierunku wschodnim i zachodnim. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, usługi (z przewagą handlu), zakłady rzemieślnicze oraz hurtownie.

Po północnej stronie tego skupiska zabudowy, w rejonie skrzyżowania ul. Głównej i ul.Sosnowej występuje zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z ogródkami na tyłach tej zabudowy. W części zachodniej, przy ul. Wierzbowej występuje zakład przetwórstwa rolniczego i zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej również z ogródkami na tyłach tej zabudowy.

W części wschodniej, w rejonie ulic Kasztanowej i Sosnowej występuje przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od ulicy Głównej w kierunku zachodnim odchodzi ul. Jesionowa, przy której występuje szkoła i kościół, mały zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliska rolnicze.

W części północnej Przejazdowa, przy ul. Głównej występuje wielkopowierzchniowy obiekt handlowy MAKRO i stacja paliw. W bezpośrednim sąsiedztwie - po stronie wschodniej, zachodniej i południowej występują pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W części wschodniej Przejazdowa, wzdłuż rzeki Czarna Łacha (Rozwójki) występują w rozproszeniu siedliska rolnicze oraz teren po dawnym zakładzie ogrodniczym.

Poza tymi rejonami nie występuje zabudowa. Są to tereny rolnicze z występującymi wzdłuż granic działek pasami zadrzewień. W miejscowości Dziewięć Włok zabudowa skupiona jest wzdłuż ul. Głównej (drogi wojewódzkiej nr 226). Występują tu siedliska rolnicze i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W części zachodniej zabudowa dochodzi do brzegu rzeki Motławy. W części północnej miejscowości, w pobliżu węzła drogi S-7 występuje zabudowa usługowa i produkcyjna. Pomiędzy zabudową oraz wśród terenów rolniczych występują grupy drzew i krzewów.

Po stronie wschodniej ul.Gdańskiej, poza obszarem objętym zmianą planu występują elektrownie wiatrowe. W części zachodniej, przy brzegu rzeki Stara Motława znajduje się ujęcie wody firmy Lotos. Tereny rolnicze pomiędzy zabudową wsi Przejazdowo a zabudową wsi Dziewięć Włók przecinają kanały melioracji wodnych podstawowych oraz kanały melioracji wodnych szczegółowych. Wzdłuż rowów odcinkowo występują pasy zadrzewień.

Środkową część obszaru objętego opracowaniem przecina droga krajowa ekspresowa S7 – Południowa Obwodnica Gdańska. Droga łączy obwodnicę Trójmiasta z drogą krajową nr 7 na węźle w Koszwałach. W południowo-wschodniej części obszaru objętego planem znajduje się węzeł „Gdańsk - Wschód” (dawniej Przejazdowo), połączony z drogą wojewódzką nr 226.

Po zachodniej stronie obszaru objętego planem znajduje się węzeł „Gdańsk - Port” (dawniej Gdańsk – Olszynka).
Układ dróg ponadlokalnych na obszarze objętym planem tworzą:
- droga krajowa nr 7 ul. Główna (klasa zbiorcza) prowadzi z Gdańska, przez Przejazdowo w kierunku miejscowości Bystra. Droga przebiega nad trasą drogi krajowej S7, z która jest połączona węzłem „Przejazdowo”;
- droga wojewódzka nr 226 (klasa zbiorcza) przebiega przez miejscowość Dziewięć Włok (ul. Główna), na węźle "Gdańsk – Wschód” łączy się z drogą ekspresową S6 i prowadzi w kierunku północnym do drogi wojewódzkiej nr 501;
- droga wojewódzka nr 501 (klasa zbiorcza) prowadzi po ul. Głównej w Przejazdowie i skręca w kierunku wschodnim do Sobieszewa (ul. Sobieszewska);
- droga powiatowa nr 2236 G przebiega od ul. Głównej w Przejazdowie w kierunku wschodnim do Bogatki i Koszwał (ul. Klonowa).
Wszystkie tereny zainwestowane miejscowości Przejazdowo i Dziewięć Włók są uzbrojone w gminną sieć wodociągową. Wodociąg przebieg też w drogach od miejscowości Przejazdowo (wzdłuż ul. Głównej) do miejscowości Dziewięć Włók i dalej do miejscowości Wiślina (wzdłuż ul. Gdańskiej).
Tereny zainwestowane w miejscowości Przejazdowo, skupione wzdłuż ulicy Głównej, Jesionowej i Klonowej są uzbrojone w gminną sieć kanalizacji sanitarnej.
Następujące rejony miejscowości Przejazdowo są uzbrojone w sieci gazowe średniego ciśnienia:
- rejon ul. Głównej, rejon ulicy Kasztanowej i Łąkowej,
- rejon drogi powiatowej nr 2236 G.
Sieć gazowa prowadzi też wzdłuż drogi wojewódzkiej prowadzącej do Sobieszewa.

6. Podstawowe ustalenia projektu zmiany planu.
W projekcie zmiany planu ustalono następujące zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego:
A) W MIEJSCOWOŚCI PRZEJAZDOWO:
- wprowadzenie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej w południowo-zachodniej części miejscowości Przejazdowo,
- wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wschodniej części miejscowości Przejazdowo, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy; Tereny te w znacznej części objęte są wnioskami o zmianę przeznaczenie terenu z funkcji rolnej na tereny zabudowy usługowej;
- ustalenie przebiegu trasy napowietrznej linii energetycznej 400 kV, która prowadzi od projektowanej po wschodniej stronie Przejazdowa elektrowni do GPZ Gdańsk Błonia po zachodniej stronie Przejazdowa; wzdłuż linii wyznacza się pas techniczny o szerokości po 35 m od osi linii w obie strony. W pasie technicznym przebiegającym przez tereny w zachodniej części Przejazdowa tereny zachowane są w użytkowaniu rolniczym a na cele nierolnicze ustala się tylko tereny pod obiekty podporowe,
- ustalenie przebiegu projektowanej drogi wewnętrznej 033.KDW połączonej z ul.Główną (drogą
wojewódzką nr 501); droga stanowi dojazd do projektowanych terenów inwestycyjnych położonych pomiędzy drogą 015.KDD a ul.Główną; dalszy przebieg dojazdów zostanie ustalony na etapie
projektowania inwestycji;
B) W MIEJSCOWOŚCI DZIEWIĘĆ WŁÓK:
- ustalenie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226, przecinającej tą miejscowość, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowych;
- ustalenia wzdłuż drogi gminnej prowadzącej do miejscowości Bystra jednocześnie w sąsiedztwie węzła Gdańsk Wschód na trasie drogi ekspresowej S7 – terenów zabudowy produkcyjno-

usługowej.
W całym obszarze objętym planem zakazuje się:
a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
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 wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo-wodne; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;
c) zakaz lokalizacji w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (o przeznaczeniu oznaczonym na rysunku planu symbolami: MN, MM, M/U) przedsięwzięć, w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko bez względu na wynik tego raportu; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.
Ponadto ustalono między innymi następujące wymogi przy realizacji inwestycji:
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami; użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;
- zakres uciążliwości dla środowiska na granicy terenu objętego inwestycją nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- zapewnienie ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.
Tereny objęte zmianą planu położone są na styku z miastem Gdańsk, przy drodze krajowej – ekspresowej S7 - Obwodnicy Południowej Gdańska, prowadzącej w kierunku zachodnim do Pruszcz Gdańskiego i Obwodnicy Trójmiasta a w kierunku południowo – wschodnim do Warszawy, oraz przy węźle tej drogi z drogą wojewódzką nr 226 prowadzącą w kierunku Gdańska i Pruszcz Gdańskiego oraz z drogą gminną prowadzącą do miejscowości Bystra.
Drogi te stwarzają możliwości wielokierunkowych powiązań – co stanowi podstawowy wymóg dla wielu inwestycji.
Oprócz walorów wynikających z powiązań komunikacyjnych, umożliwiających dogodny i bezkolizyjny dojazd w wielu kierunkach, obszar posiada walory:
- funkcjonalne, wynikające z sąsiedztwa miasta Gdańska;
- techniczne, wynikające z istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie inżynieryjnego uzbrojenia terenu (wodociąg, elektroenergetyka, sieci kanalizacji sanitarnej).
Na terenach tych z racji położenia następuje i rozwija się proces urbanizacji – co jest zjawiskiem naturalnym i pożądanym w tym miejscu.
Właśnie sąsiedztwo węzła drogowego na drodze S7 stwarza nowe relacje komunikacyjne i przestrzenne i kieruje zainteresowania inwestorów w jego sąsiedztwo.
Część z tych terenów objęta była wnioskami właścicieli o zmianę funkcji rolnych na usługowe i produkcyjno – usługowe.
Większość terenów położona jest również w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, stanowi przedłużenie pasm urbanizacji z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia i nie wpływa na rozproszenie zabudowy.

7. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Pruszcz Gdański.
Dla obszaru gminy Pruszcz Gdański zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „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.
STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA.
Na rysunku B Studium przedstawiono strukturę funkcjonalno – przestrzenną obszaru części Nizinnej gminy Pruszcz Gdański:
- w północnej część Przejazdowa ustalano: zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;
- w zachodniej część Przejazdowa, dla terenów położonych po wschodniej i zachodniej stronie ul.Wierzbowej ustalono: zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- w południowej części Przejazdowa, dla terenów położonych po zachodniej stronie ul.Głównej i wzdłuż ul.Jesionowej ustalono: zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- w południowej części Przejazdowa, dla terenów położonych po wschodniej stronie ul.Głównej oraz wzdłuż ul.Klonowej ustalono: zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej i zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;
- dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 226 przechodzącej przez miejscowość Dziewięć Włok ustalono: zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- pomiędzy Przejazdowem a miejscowością Dziewięć Włok ustalono przebieg drogi ekspresowej S7;
- wokół węzła „Gdańsk - Przejazdowo" ustalono funkcje: zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej;
- w północno – wschodniej części Przejazdowa wskazano potencjalne tereny plantacji wierzby energetycznej;
- w rejonie południowo-zachodnim Przejazdowa ustalono tereny rolnicze, z dopuszczeniem zagród;
- przez miejscowość Przejazdowo, na kierunku wschód – zachód określono przebiegi istniejących i projektowanych magistralnych korytarzy linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV;
- przez miejscowość Przejazdowo, na kierunku północ – południe określono przebieg magistralnego
korytarza infrastruktury technicznej TR (ropociąg) i TG (gazociąg).
W odniesieniu do przedstawionego na rysunku studium podziału terenów na strefy funkcjonalne, w rozdz. 4. części opisowej Studium, zawarto następujące ustalenia dotyczące stref polityki przestrzennej:
- realizacja przyjętych celów rozwoju odbywać się będzie w różnorodnych, wzajemnie przenikających się strefach,
- 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.
Ustalenie to dopuszcza zmiany i przesunięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego linii dzielących poszczególne strefy.
W odniesieniu do przedstawionych wariantowych przebiegów linii elektroenergetycznych wysokich
napięć w części opisowej studium zawarto ustalenie:
- w przypadku likwidacji korytarza technicznego teren włącza się do funkcji terenów przyległych.
W odniesieniu do sieci infrastruktury technicznej w części opisowej STUDIUM - rozdział 7.1. zawarto ustalenie:
- dopuszcza się realizację wszelkich linii energetycznych, kablowych pod warunkiem, że nie

zostanie naruszony interes żadnej ze stron oraz nie będą one tworzyły zagrożenia dla ustalonych funkcji ze względu na pole elektromagnetyczne.
Ponadto, dla terenów, dla których w Studium ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowo – usługowej w rodz. 4.3. ustalono:
- w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się adaptację istniejących, nieuciążliwych funkcji usług produkcyjnych na warunkach określonych w pkt 4.
Na tej podstawie dopuszczono w terenach, dla których w projekcie zmiany planie ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowo – usługowej zachowanie innych funkcji.
STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.
W części opisowej Studium – w rodz. 4.8, ppkt B określono standardy zagospodarowania terenów dla osadnictwa w nizinnej części gminy. Od ustalonych standardów dopuszczono tolerancje:
- w obrębie istniejącej zwartej zabudowy wsi, w nawiązaniu do historycznych podziałów i historycznej zabudowy - możliwość niezbędnej korekty określonych standardów,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji.
W oparciu o ww. ustalenia w zmianie planu ustalono inne standardy od ustalonych w studium standardów dla:
1) form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której dopuszczono 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w studium ustalono 2 kondygnacje), co daje możliwość realizacji jednej kondygnacji użytkowej i poddasza nieużytkowego przy dachu stromym Jest to powszechnie stosowana forma budynków, a zgodnie z obowiązującymi przepisami poddasze nieużytkowe nie stanowi kondygnacji.
Ponieważ istotne znaczenie dla ładu przestrzennego ma kształt i forma zabudowy, w tym ustalona forma dachu, dla której nie zastosowano odstępstw, ustalenie to nie będzie miało negatywnego oddziaływania w przestrzeni i mieści się w zakresie dopuszczonych w studium korekt;
2) form zabudowy zagrodowej, dla której dopuszczono 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, co daje możliwość realizacji poddasza nieużytkowego przy dachu stromym oraz dachów płaskich w przypadku budynków innych niż mieszkalne.
W przypadku budynków mieszkalnych – wyjaśnienie jak w pkt 2).
W odniesieniu do innych budynków to jest: inwentarskich, magazynowych, garaży itp., ich szczególna funkcja uniemożliwia lub nie uzasadnia realizacji drugiej kondygnacji, dlatego wprowadzenie wymogu drugiej kondygnacji byłoby nieuzasadnione.
Ponieważ istotne znaczenie dla ładu przestrzennego ma kształt i forma zabudowy w tym ustalona forma dachu, dla której nie zastosowano odstępstw, ustalenie to nie będzie miało negatywnego oddziaływania w przestrzeni zurbanizowanej.
3) wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, którą w obrębie niektórych terenów ustalono do 10m do kalenicy. Jest to uzasadnione miejscowymi warunkami fizjograficznymi, to jest wysokim i zmiennym poziomem wód gruntowych co wymaga podwyższenie posadowienia parteru budynków oraz brakiem w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a więc nie będą występowały kolizje przestrzenne i konflikty społeczne.
4)wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, który ustalono o wartości nieco niższej aniżeli zaleca się w studium (o 5% do 10%) , z uwagi na wysoką ekonomiczną wartość terenów, która wskazuje potrzebę wykorzystania terenu w wysokim stopniu. Ustalenie wyższych wskaźników powierzchni zabudowy a także niezbędne dla zagospodarowania dojazdy i place postojowe wpływają konieczność zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie mniej ustalone wskaźniki a także wymogi wprowadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej oraz zachowanie w obszarze planu pasów zadrzewień powoduje, że równowaga pomiędzy zainwestowaniem a wymogami ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zostanie zachowana.
5) minimalnej powierzchni działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z

istniejącą zabudową i w części dokonanymi podziałami na działki, dla której ustalono 800 m2. Jest to uzasadnione:
- położeniem wśród terenów istniejącej zabudowy i wymogiem zachowania równości wymogów wobec podmiotów,
- położeniem w centralnej części wsi Przejazdowo, w której zabudowa winna być bardziej zwarta a intensywność zagospodarowania winna podkreślać centrum wsi.
6) minimalnej powierzchni działek dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla której ustalono powierzchnię 1000 m2, 1500 m2 lub 2000 m2. Jest to uzasadnione:
- położeniem takich terenów wśród terenów istniejącej zabudowy i wymogiem zachowania równości wymogów wobec podmiotów,
- położeniem w centralnej części wsi Przejazdowo, w której zabudowa winna być bardziej zwarta a intensywność zagospodarowania winna podkreślać centrum wsi;
7) w obowiązującym studium nie ustalono minimalnej powierzchni działek dla terenów o funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i terenów zabudowy usługowej – w projekcie zmiany planu powierzchnię tą ustalono w oparciu o przesłanki wynikające z położenia terenu i funkcji terenów przyległych.

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).

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia:
- dla urządzeń i tablic reklamowych i informacyjnych - podane w § 8 ust. 2 projektu uchwały,
- dla ogrodzeń - podane w § 8 ust. 3 projektu uchwały,
- dla lokalizacji elektrowni wiatrowych (wyłącznie jako towarzyszące zabudowie zagrodowej to jest
siedliskom rolniczym) – podane w § 8 ust. 4.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się do:
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wskazania terenów do zagospodarowania zielenią izolacyjno -krajobrazową,
- zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów) w zakresie wysokości i kolorystyki oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

Na obszarze objętym planem występują następujące elementy wymagające ochrony z uwagi na walory krajobrazowe: krajobraz Żuław z występującymi pasami zieleni, historyczne siedliska i budynki, historyczna zieleń.

Wymagania mające na w celu ochronę ww. walorów zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące wymogów:
- kształtowania terenów zieleni w tym powierzchni biologicznie czynnych i terenów zieleni izolacyjno – krajobrazowej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej,
- ochrony historycznej zieleni,
- zachowania i ochrony zadrzewień wiatrochronnych, kształtujących charakterystyczny krajobraz Żuław.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

a) zakaz:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 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 wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w szczególności na środowisko gruntowo-wodne,
- lokalizowania w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej przedsięwzięć w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko bez względu na wynik tego raportu oraz elektrowni wiatrowych, biogazowni,
- ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej;

b) nakaz:

- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska,
- ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
- stosowania w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów gatunków rodzimych zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,
- realizacji inwestycji w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, z zachowaniem spójności systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- ustalenie zasady nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;
- wydzielenia na rysunku planu i ustalenia zasad ochrony elementów systemu melioracyjnego takich jak: kanały melioracyjne i rowy melioracji wodnych szczegółowych.

Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne:

a) położone w obrębie Przejazdowo, obejmujące grunty rolne klasy R IIIa, R IIIb, B-R IIIb, Ps III, Ł III pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 14,0298 ha – na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak Z.tr.057-602-549/14 z dnia 16 kwietnia 2015 r;

b) położone w obrębie Dziewięć Włók obejmujące grunty rolne klasy R II, R IIIa, B-R IIIa, R IIIb, B-R IIIb, PS II, B-PS-II, Ps III, Ł III, pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 13,5973 ha – na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak Z.tr.057-602-549/14 z dnia 16 kwietnia 2015 r;

b) położone w obrębie Przejazdowo i w obrębie Dziewięć Włók, obejmujące grunty rolne klasy RIV, RV, Ps IV, Ps V pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 38,33 ha na podstawie niniejszej uchwały.

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

W granicach obszaru objętego planem występują obiekty zabytkowe i o walorach historyczno – kulturowych:

a) jeden budynek mieszkalno – gospodarczy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych

województwa pomorskiego - dla obiektu zawarto wymóg, aby wszelkie działania inwestycyjne przy obiekcie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
b) 12 budynków zabytkowych wpisanych do wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków - dla budynków ustalono wymogi ochrony bryły, detalu architektonicznego i kolorystyki;
c) 8 budynków zabytkowych wpisanych objętych ochroną ustaleniami planu - dla budynków ustalono wymogi ochrony bryły, detalu architektonicznego i kolorystyki;
d) historyczne zagrody - dla zagród ustalono nakaz zachowania historycznej lokalizacji budynków, przebiegu historycznych dojazdów, historycznej zieleni;
e) trasa dawnej kolei wąskotorowej - dla trasy ustalono wymóg zachowania terenu jako terenu ogólnodostępne, zakaz wygrodzeń i dokonywania podziałów.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie następujących ustaleń:
a) ustalenie wymogu, aby w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg stosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
b) nakaz:
- przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
- nakaz oczyszczenia wód odprowadzanych do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami
odrębnymi;
c) ustalenia odnoszące się do prowadzonej działalności:
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami; użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;
- zakres uciążliwości dla środowiska na granicy terenu objętego inwestycją nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
d) ustalenie stref ochronnych lub stref ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do sieci
podziemnych i kablowych infrastruktury technicznej (elektroenergetycznych, gazowych, ropociągu,
magistrali wodociągowej, kanalizacji sanitarnej), których uszkodzenie może wywołać negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego oraz zagrażać życiu i zdrowiu ludzi.

Dla zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie miejsc postojowych ustalono wymóg zapewnienia 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)

Obszar objęty planem położony jest na styku z miastem Gdańsk, przy drodze krajowej – ekspresowej S7 - Obwodnicy Południowej Gdańska, prowadzącej w kierunku zachodnim do Pruszcz Gdańskiego i Obwodnicy Trójmiasta a w kierunku południowo – wschodnim do Warszawy oraz przy węźle tej drogi z drogą wojewódzką nr 226 prowadzącą w kierunku Gdańska i Pruszcz Gdańskiego) i z drogą gminną prowadzącą do miejscowości Bystra.
Drogi te stwarzają możliwości wielokierunkowych powiązań – co stanowi podstawowy wymóg dla wielu inwestycji, szczególnie magazynowo – składowych i produkcyjnych.
Oprócz walorów wynikających z powiązań komunikacyjnych, umożliwiających dogodny i bezkolizyjny dojazd w wielu kierunkach, obszar posiada walory:

- funkcjonalne, wynikające z sąsiedztwa miasta Gdańska;
- techniczne, wynikające z istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie inżynieryjnego uzbrojenia terenu (wodociąg, elektroenergetyka, sieci kanalizacji sanitarnej).

Ponadto, tereny położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Przejazdowo i wsi Dziewięć Włók posiadają walory dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynikające z:
- dogodnych powiązań komunikacyjnych z miastem Gdańsk i miastem Pruszcz Gdański,
- sąsiedztwa terenów przyrodniczych,
- bliskości usług.

Ustalenia planu w zakresie rozmieszczenia poszczególny funkcji uwzględniają ww. walory i odpowiadają na zapotrzebowanie społeczne.

Uwzględniają w znacznym stopniu realizację wniosków osób fizycznych i firm - w zakresie możliwym wynikającym z wymogów ochrony gruntów rolnych klasy II i III wynikającymi z przepisów.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych miejsc pracy i większe wpływy z podatków.

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)

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez zachowanie funkcji ustalonych w obowiązującym planie lub poprzez ich rozszerzenie.

Ustalono też powiększenie terenów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów - w zakresie możliwym w związku z wymogami ochrony gruntów rolnych klasy II i III wynikającymi z
przepisów.

W projekcie planu ustalono przebieg nowych dróg publicznych w celu zapewnienia dojazdów do zwartych kompleksów potencjalnych terenów inwestycyjnych i ich powiązania z istniejącymi drogami publicznymi.

Tereny te będą wymagały przejęcia na cele publiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W projekcie planu ustalono przebieg nowych dróg wewnętrznych w celu zapewnienia dojazdów do mniejszych kompleksów potencjalnych terenów inwestycyjnych i ich powiązania z istniejącymi drogami publicznymi. Tereny te nie będą wymagały przejęcia na cele publiczne .

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 110 m na poziomem terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:
- wyznaczenie tras projektowanych dróg publicznych dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych, co ułatwi inwestowanie i ograniczy konflikty społeczne,
- wyznaczenie terenów dla przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi (przesyłowych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć – strefa TE3, gminnych sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej, wodociągu – strefa TT),
- dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wyznaczenia terenu dla umożliwienia rozbudowy kościoła w Przejazdowie,
- przeznaczenia działek stanowiących własność gminy Pruszcz Gdański na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co umożliwi realizację usług dla realizacji celów publicznych lub zabudowy mieszkaniowej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców.

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:
- wyznaczenie terenów dla przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi (przesyłowych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć – strefa TE3, gminnych sieci infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej, wodociągu – strefa TT),
- dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- wymogu zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych;
- ustalenia możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych 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 Pruszcz Gdański, w miejscowości Przejazdowo i Dziewięć Włók oraz w prasie – Dziennik Bałtycki obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i możliwości składania wniosków do planu;
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pruszcz Gdański, w miejscowości Przejazdowo i Dziewięć Włók oraz w prasie – Dziennik Bałtycki obwieszczenie o pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2015 r. do 31 lipca 2015 r. oraz o możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 14 sierpnia 2014 r. ,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pruszcz Gdański, w miejscowości Przejazdowo i Dziewięć Włók oraz w prasie – Dziennik Bałtycki obwieszczenie o drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. z terminem składania uwag do dnia 17 stycznia 2016 r.,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pruszcz Gdański, w miejscowości Przejazdowo i Dziewięć Włók oraz w prasie – Dziennik Bałtycki obwieszczenie o trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2016 r. do dnia 6 lipca 2016 r. z terminem składania uwag do dnia 27 lipca 2016 r.
W wyznaczonych terminach wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniach:2 września 2015 r., 6 lutego 2016 r., 12 sierpnia 2016 r.– część uwag została uwzględniona, część uwag nie została uwzględniona.
Projekt zmiany planu w grudniu 2016 r. został przesłany do Rady Gminy Pruszcz Gdański celem uchwalenia. Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXVII/22/2017 z dnia 14 lutego 2017 r. odesłała przedstawiony do uchwalenia projekt zmiany planu, w celu ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 w zakresie niezbędnym, wynikającym z uwag złożonych przez grupę właścicieli gruntów, przez które zaprojektowano przebieg drogi 015.KDD o zmianę przebiegu tej drogi.
Projekt zmiany planu po wprowadzeniu zmian, został uzgodniony i zaopiniowany w niezbędnym zakresie wynikającym z wprowadzonych zmian a następnie wyłożony do publicznego wglądu.
Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 29 maja 2017 r. do 27 czerwca 2017 r. z terminem składania uwag do dnia 27 lipca 2017 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 21 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie złożone zostały do projektu zmiany planu 3 uwagi na

piśmie. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 16 sierpnia 2017 r. i wszystkie uwagi uwzględnił.
W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu.
Piąte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od dnia 04 grudnia 2017 r. do dnia 05 stycznia 2018 r. r. z terminem składania uwag do dnia 26 stycznia 2018 r.. Debata publiczna odbędzie się w dniu 19 grudnia 2017 r. W wyznaczonym terminie złożono 4 pisma, zawierające 17 uwag na piśmie. Wójt Gminy Pruszcz Gdański rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi w dniu 31 stycznia 2018 r., uwzględnił 5 uwagi, 12 uwag nie uwzględnił.
Lista nieuwzględnionych uwag została przekazana Radzie Gminy.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)
Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.
Przeprowadzając w trakcie sporządzenie projektu planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest zabudowy, co wynika z:
- położenia na styku z miastem Gdańsk,
- położenia przy drodze krajowej – ekspresowej S7 - Obwodnicy Południowej Gdańska prowadzącej w kierunku zachodnim do Pruszcz Gdańskiego i Obwodnicy Trójmiasta a w kierunku południowo – wschodnim do Warszawy,
- położenia oraz przy węźle tej drogi z drogą wojewódzką nr 226 prowadzącą w kierunku Gdańska i Pruszcz Gdańskiego) i z drogą gminną prowadzącą do miejscowości Bystra.
W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu, które umożliwia zachowanie istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie nowej zabudowy i zainwestowania terenu zgodnie z obowiązującym planem a więc uwzględnia interes prywatny.
Projekt planu uwzględnia też wnioski właścicieli gruntów - w zakresie prawnie możliwym w związku z wymogami ochrony gruntów rolnych klasy II i III wynikającymi z przepisów.
Zmiana planu uwzględnia też interes publiczny poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji publicznych.
W projekcie planu zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, które stanowią dobro publiczne poprzez ustalenia opisane w pkt 1.1.

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).
Teren obsługiwany jest komunikacyjnie przez istniejące drogi publiczne: krajową – poprzez istniejące węzły, wojewódzkie, powiatowe i gminne.
W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych projektuje się drogi publiczne połączone z układem istniejących dróg publicznych.
Mieszkańcy z obszaru objętego planem posiadają dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega po ulicy Głównej w Przejazdowie i po ulicy Gdańskiej w miejscowości Dziewięć Włók.
Najdłuższa odległość do pokonania od terenów zabudowy mieszkaniowej do linii komunikacji autobusowej wynosi 1,2 km.
3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).
W projekcie planu ustalono przebiegi dróg publicznych i dróg wewnętrznych o szerokościach zapewniających możliwość realizacji chodników dla pieszych.

Trasy rowerowe mogą być prowadzone po drogach publicznych i po drogach wewnętrznych przebiegających ale wskazane jest aby przebiegały one poza terenami o funkcjach produkcyjnych i usługowych.
Możliwe jest prowadzenie ścieżek rowerowych po wałach przeciwpowodziowych.
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. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).
Obszar objęty planem obejmuje tereny istniejącej zabudowy oraz położone w jej sąsiedztwie tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub wzdłuż dróg łączących tą zabudowę.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2).
Wójt Gminy Pruszcz Gdański nie ocenił aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani nie sporządził Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Nie można więc ocenić zgodności projektu zmiany planu z wynikami tej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).
Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:
- opłatą planistyczną wynikającą ze sprzedaży działek (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu),
- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego podziałem nieruchomości
na działki budowlane oraz budową przez gminę urządzeń infrastruktury technicznej,
- podatkiem od gruntów i budynków, po powstaniu nowej zabudowy,
- sprzedażą działek stanowiących własność Gminy Pruszcz Gdański.
Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:
- wykup terenów pod realizację dróg publicznych,
- budowę projektowanych dróg publicznych i infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych z tych dróg oraz oświetleniem dróg,
- budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Pruszcz Gdański, luty 2018 r.