

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PSZCZÓŁKI**

z dnia ..... 2025r.

**w sprawie uchwalenia**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ogólne przepisy i ustalenia**

§ 1. Po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr LXXVI/455/23 z dnia 19 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4),

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, linie te nie dotyczą części podziemnych budynków,
- 2) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.,
- 3) **Kolorystyka jaskrawa** – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 4) **Zabudowa** – budynki.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 4. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MWW**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- 2) **Powierzchnia terenu:**
  - a) 1MWW – 0,45ha,
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - d) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy towarzyszącej na granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki,
  - e) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - f) należy zachować odległość między budynkami mieszkalnymi min. 8m,
  - g) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
  - h) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
  - i) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - teren MWW - zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- f) na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
  - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
  - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
  - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) nie dotyczy,

#### **8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) nie dotyczy,

#### **9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 1,2,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 1,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20°÷35°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,
  - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
- i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
  - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; maks. – nie określa się,

- min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce; maks. – nie określa się, w przypadku lokalizacji usług
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki: 1000m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 120°,
    - dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 12) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) przedmiotowy teren, jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez krajową nr 91 (ul. Gdańska) oraz drogi wewnętrzne,
- b) woda: z sieci wodociągowej,
- c) ścieki sanitarne:
  - do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
- d) wody opadowe:
  - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
- g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,

**14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- a) nie określa się,

**15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

**Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki dla przedmiotowego terenu, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

**2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1MNW-U ÷ 34MNW-U**

**1) Przeznaczenie terenu: MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**

**2) Powierzchnia terenu:**

- |                      |                        |                         |
|----------------------|------------------------|-------------------------|
| a) 1MNW-U – 5,63ha,  | m) 13MNW-U – 0,51ha,   | x) 24MNW-U – 35,24 ha,  |
| b) 2MNW-U – 7,53ha,  | n) 14MNW-U – 0,53ha,   | y) 25MNW-U – 9,33 ha,   |
| c) 3MNW-U – 4,30ha,  | o) 15MNW-U – 4,76ha,   | z) 26MNW-U – 0,36 ha,   |
| d) 4MNW-U – 7,75ha,  | p) 16MNW-U – 5,57ha,   | aa) 27MNW-U – 16,17 ha, |
| e) 5MNW-U – 0,89ha,  | q) 17MNW-U – 17,10 ha, | bb) 28MNW-U – 0,30 ha,  |
| f) 6MNW-U – 6,07ha,  | r) 18MNW-U – 0,16 ha,  | cc) 29MNW-U – 6,27 ha,  |
| g) 7MNW-U – 0,92ha,  | s) 19MNW-U – 0,38 ha,  | dd) 30MNW-U – 22,70 ha, |
| h) 8MNW-U – 6,50ha,  | t) 20MNW-U – 8,49 ha,  | ee) 31MNW-U – 0,90 ha,  |
| i) 9MNW-U – 4,72ha,  | u) 21MNW-U – 1,27 ha,  | ff) 32MNW-U – 0,73 ha,  |
| j) 10MNW-U – 0,13ha, | v) 22MNW-U – 14,95 ha, | gg) 33MNW-U – 3,81 ha,  |
| k) 11MNW-U – 0,03ha, | w) 23MNW-U – 30,77 ha, | hh) 34MNW-U – 1,44 ha,  |
| l) 12MNW-U – 1,61ha, |                        |                         |

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na działce,
  - zabudowa usługowa,

- usługi dopuszcza się jako wolnostojące, a także jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej,
  - dla dz. nr 329 dopuszcza się lokalizacje placów zabaw oraz boisk sportowych,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - d) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - d) należy zachować odległość między budynkami mieszkalnymi min. 8m,
  - e) zakaz zmiany rzędnych terenu powyżej i poniżej 1m,
  - f) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
  - g) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- a) tereny 31MNW-U i 32MNW-U, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
  - b) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - teren MNW-U – zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - d) wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- g) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- h) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- i) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
  - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
  - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
  - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- b) część terenu oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, w której obowiązują następujące zasady:
  - proporcje zabudowy – budynki na rzucie prostokąta, w proporcjach od 1:1,5 do 1:2
  - dopuszcza się stosowanie akcentów architektonicznych w postaci ganków,
  - materiały elewacyjne – tynki mineralne, w kolorach palety barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości, cegła (licówki ceglane) w kolorze naturalnego spieku cegły matowej w odcieniach czerwieni i brązu, kamień w partii cokołowej, drewno w postaci konstrukcji szachulcowej lub w formie dekoracji (deskowanie szczytów, końcówek krokwi),
  - pokrycie dachu – dla dachów stromych stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze naturalnego spieku (matowe czerwienie i brązy), dopuszcza się zastosowanie innych dachówek imitujących ceramiczną (cementowa, blachodachówka), dopuszcza się kolorystykę dachów w odcieniach szarych matowych dla dachów jednospadowych, płaskich, stropodachów,
  - kształtowanie i ochrona elementów tożsamości wsi, takich jak:
    - historyczne ogrodzenia metalowe i drewniane, słupki murowane i kamienne,
    - krzyże przydrożne,
    - nawierzchnie brukowe,
    - zieleń siedliskowa.

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) tereny 4MNW-U, 6MNW-U, 9MNW-U ÷ 15MNW-U, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, ochronie i zachowaniu podlegają:
  - układ ruralistyczny (z 1215 r.): układ komunikacyjny i historyczny plan wsi,
  - historyczna struktura przestrzenna, w tym zagospodarowanie terenu,
  - historyczne podziały własności, oznaczone na rysunku planu,
  - najcenniejsze elementy historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno – architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania
- b) tereny 1MNW-U ÷ 3MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 16MNW-U i 20MNW-U, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, należy zachować proporcje zabudowy obiektów

- nowoprojektowanych lub przebudowywanych, w skali zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
- c) na terenie 15MNW-U, zlokalizowany jest historyczny zespół zagrody rolniczej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, pod nr GEZ 127 z 2006, dz. nr 408, pocz. XX wieku, oznaczony na rys. planu nr A, podlega ochronie w zakresie:
- historycznej struktury zagrody, w tym rozmieszczenia zabudowy w obrębie strefy ochrony oraz wolna od zabudowy przestrzeń – podwórze gospodarcze z zakazem lokalizacji budynków i obiektów budowlanych,
  - historyczne elementy zagospodarowania: historyczne ogrodzenia (sztachetowy płot, słupki murowane),
- d) na terenie planu zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
- nr WEZ 105 (nr GEZ 122 z 2006), dz. nr 306/1, budynek mieszkalny przy ul. Krótkiej 2, oznaczony na rys. planu nr 1,
  - nr WEZ 106 (nr GEZ 123 z 2006), dz. nr 306/1, budynek gospodarczy przy ul. Krótkiej 2, oznaczony na rys. planu nr 2,
  - nr WEZ 103 (nr GEZ 124 z 2006), dz. nr 314, szkoła przy ul. Gdańskiej 9, oznaczony na rys. planu nr 3,
  - nr WEZ 104 (nr GEZ 125 z 2006), dz. nr 309/3, 309/4, 310/9, 310/10, 310/12, zajazd przy ul. Gdańskiej 11, oznaczony na rys. planu nr 4,
  - nr WEZ 107 (nr GEZ 126 z 2006), dz. nr 303, budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 17, oznaczony na rys. planu nr 5,
  - nr WEZ 108 (nr GEZ 128 z 2006), dz. nr 408, budynek mieszkalny w zagrodzie przy ul. Gdańskiej 25, oznaczony na rys. planu nr 6,
  - nr WEZ 109 (nr GEZ 129 z 2006), dz. nr 408, budynek gospodarczy w zagrodzie przy ul. Gdańskiej 25, oznaczony na rys. planu nr 7,
  - nr WEZ 110 (nr GEZ 130 z 2006), dz. nr 300 i 301, budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 33/35, oznaczony na rys. planu nr 8,
  - nr WEZ 111 (nr GEZ 131 z 2006), dz. nr 202, 203, budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 36/38, oznaczony na rys. planu nr 9,
  - nr WEZ 112 (nr GEZ 132 z 2006), dz. nr 240, budynek mieszkalno – gospodarczy przy ul. Gdańskiej 37, oznaczony na rys. planu nr 10,
  - nr GEZ 133 z 2006, dz. nr 202, dawna stajnia przy ul. Gdańskiej 44/46, oznaczony na rys. planu nr 11,
  - nr WEZ 114 (nr GEZ 135 z 2006), budynek mieszkalny przy ul. Kwiatowej 3, oznaczony na rys. planu nr 12,
  - nr WEZ 115 (nr GEZ 136 z 2006), dz. nr 111/1, budynek mieszkalny przy ul. Łąkowej 10, oznaczony na rys. planu nr 13,
  - nr WEZ 116 (nr GEZ 137 z 2006), dz. nr 290/1, budynek mieszkalny przy ul. Spacerowej 21, oznaczony na rys. planu nr 14,
  - nr WEZ 117 (nr GEZ 139 z 2006), dz. nr 260/20, budynek mieszkalny przy ul. Topolowej 1, oznaczony na rys. planu nr 15,
  - nr WEZ 118 (nr GEZ 140 z 2006), dz. nr 260/20, budynek mieszkalno – gospodarczy przy ul. Topolowej 1, oznaczony na rys. planu nr 16,
  - nr WEZ 119 (nr GEZ 141 z 2006), dz. nr 260/20, budynek gospodarczy przy ul. Topolowej 1, oznaczony na rys. planu nr 17,
  - nr WEZ 120 (nr GEZ 142 z 2006), dz. nr 189/5, budynek mieszkalny przy ul. Żuławskiej 6, oznaczony na rys. planu nr 18,
- e) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegają ochronie w zakresie:

- historycznej bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej,
  - historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki,
  - historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki,
  - zakaz ocieplania i tynkowania budynków zabytkowych o wystroju elewacji ceramicznej (ceglanej) i konstrukcji szachulcowej.
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się rozbudowy w niewielkim zakresie, w postaci ganków.
- f) na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U ÷ 6MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 12MNW-U ÷ 17MNW-U, 27MNW-U i 29MNW-U ÷ 30MNW-U, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczone na rysunku planu, współtworzące charakter zabudowy wsi, objęte ochroną poprzez ustalenia planu, w zakresie:
- ochrony proporcji rzutu bryły, kąta nachylenia dachów i historycznych materiałów elewacyjnych,
- g) na terenach 3MNW-U, 22MNW-U ÷ 25MNW-U, 27MNW-U i 30MNW-U, oznaczonych na rysunku planu, występują nieruchome zabytki archeologiczne, strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujęta w gminnej ewidencji zabytków, dla której wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

#### **8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) nie określa się,

#### **9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:
- dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego oraz dla terenów położonych w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego:
    - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45° lub kąt nachylenia połaci 18°÷22° na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości 1,2m ÷ 1,8m; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dla pozostałych terenów:
    - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20°÷35°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,
    - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,

- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
- i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchnia działki: 1000m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 120°,
    - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,

- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) przedmiotowe tereny, są położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) tereny 2MNW-U ÷ 6MNW-U i 21MNW-U, są położone w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) przez tereny 4MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 12MNW-U, 15MNW-U ÷ 17MNW-U, 25MNW-U, 27MNW-U i 30MNW-U, oznaczone na rysunku planu, przebiegają linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN-15kV, realizacja inwestycji w odległości 7m od osi przewodu linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogę krajową nr 91 (ul. Gdańska), przez drogi publiczne: drogę powiatową nr 2225G (ul. Żuławska), drogi gminne nr 190020G (ul. Spacerowa), nr 190021G (ul. Topolowa), nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30%, nie określa się dla terenów, dla których nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani

faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki)

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1MNW-MNB-U**

- 1) Przeznaczenie terenu: MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1MNW-MNB-U – 0,31ha,
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
    - zabudowa usługowa,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - d) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy towarzyszącej na granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki,
  - d) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - e) należy zachować odległość między budynkami mieszkalnymi min. 8m,
  - f) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
  - g) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - teren 1MNW-MNB-U - zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - f) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
  - g) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**
- a) Zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
    - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
    - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
    - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) nie dotyczy,
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) nie dotyczy,
- 9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - h) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,
    - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,
    - dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
  - i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; maks. – nie określa się,
    - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce, w przypadku lokalizacji usług; maks. – nie określa się,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,

- k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) nie dotyczy,
- 12) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
  - a) nie określa się,
- 15) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
  - a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki dla przedmiotowego terenu, grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki.

#### **4. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MNW-MWW-U**

- 1) **Przeznaczenie terenu: MNW-MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**
- 2) **Powierzchnia terenu:**
  - a) 1MNW-MWW-U – 5,00ha,
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na działce,
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
    - zabudowa usługowa,
    - usługi dopuszcza się jako wolnostojące, a także jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej,
  - b) **Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) **Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
  - d) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.
- 4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - d) należy zachować odległość między budynkami mieszkalnymi min. 8m,
  - e) zakaz zmiany rzędnych terenu powyżej i poniżej 1m,
  - f) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
  - g) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- teren MNW-MWW-U – zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - f) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
  - g) na terenach przewidzianych pod zabudowę, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**
- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
    - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
    - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
    - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, należy zachować proporcje zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych, w skali zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) nie określa się,
- 9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$  lub kąt nachylenia połaci  $18^{\circ}\div 22^{\circ}$  na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości  $1,2\text{m} \div 1,8\text{m}$ ; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
    - min. 1 miejsce postojowe /  $50\text{m}^2$  powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni  $1000\text{m}^2$ , nie dotyczy wydzielenia dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki:  $1000\text{m}^2$ ,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od  $40^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ,
    - dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,

- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) przedmiotowe teren jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) przedmiotowe teren jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę krajową nr 91 (ul. Gdańska) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30%, nie określa się dla terenów, dla których nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki).

## **5. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1U ÷ 4U**

- 1) Przeznaczenie terenu: U – teren usług**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1U – 0,07ha,

b) 2U – 0,54ha,

c) 3U – 2,58ha,

d) 4U – 9,88ha,

### 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym, jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,

- zabudowa towarzysząca,

- schrony,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

### 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,

d) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,

e) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,

f) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

### 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

b) wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,

c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

- f) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- h) uciążliwości aerosanitarnie pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
- i) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
  - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
  - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
  - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) nie dotyczy,

#### **8) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ , główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
  - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
- i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
  - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
  - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
  - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,

- k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 9) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 10) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki: 2000m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 120°,
    - dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 11) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) tereny 1U ÷ 3U są położone w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi publiczne: drogę powiatową nr 2225G (ul. Żuławska), drogę gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:**
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie:** systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna:**
    - z sieci energetycznej,
    - dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, ww. zakaz nie dotyczy lamp hybrydowych,
  - g) telekomunikacja:** z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz:** z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych:** zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,**
- 13) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,**
- 14) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30%, nie określa się dla terenów, dla których nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki)**

## **6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1UE**

- 1) Przeznaczenie terenu:** UE – teren usług edukacji
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1UE – 0,28ha,**
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - zabudowa usługowa z zakresu oświaty, (szkoła, przedszkole, żłobek itp.),
    - zabudowa usługowa z zakresu kultury,
    - usługi związane z funkcją wiodącą,
    - usługi administracyjno – biurowe,
    - zabudowa związana ze sportem i rekreacją: tj. np. plac zabaw, itp.,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - zagospodarowanie towarzyszące,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
- d) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
- e) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- f) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

#### **5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - teren UE - zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) teren IUE, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, w której obowiązują następujące zasady:
  - proporcje zabudowy – budynki na rzucie prostokąta, w proporcjach od 1:1,5 do 1:2
  - dopuszcza się stosowanie akcentów architektonicznych w postaci ganków,
  - materiały elewacyjne – tynki mineralne, w kolorach palety barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości, cegła (licówki ceglane) w kolorze naturalnego spieku cegły matowej w odcieniach czerwieni i brązu, kamień w partii cokołowej, drewno w postaci konstrukcji szachulcowej lub w formie dekoracji (deskowanie szczytów, końcówek krokwi),
  - pokrycie dachu – dla dachów stromych stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze naturalnego spieku (matowe czerwienie i brązy), dopuszcza się zastosowanie innych dachówek imitujących ceramiczną (cementowa, blachodachówka), dopuszcza się kolorystykę dachów w odcieniach szarych matowych dla dachów jednospadowych, płaskich, stropodachów,
  - kształtowanie i ochrona elementów tożsamości wsi, takich jak:
    - historyczne ogrodzenia metalowe i drewniane, słupki murowane i kamienne,
    - krzyże przydrożne,
    - nawierzchnie brukowe,
    - zieleń siedliskowa.

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren 1UE, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, ochronie i zachowaniu podlegają:
- układ ruralistyczny (z 1215 r.): układ komunikacyjny i historyczny plan wsi,
  - historyczna struktura przestrzenna, w tym zagospodarowanie terenu,
  - najcenniejsze elementy historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno – architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania
- b) na terenie 1UE zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno – kulturowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wpis z 2006 r., jako szkoła przy ul. Gdańskiej 9, dz. nr 314, oznaczony na rys. planu nr 3, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podlega ochronie w zakresie:
- historycznej bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej,
  - historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z historycznymi podziałami stolarki,
  - historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki,
  - zakaz ocieplania i tynkowania budynków zabytkowych o wystroju elewacji ceramicznej (ceglanej) i konstrukcji szachulcowej.
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się rozbudowy w niewielkim zakresie, w postaci ganków.

**8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) nie określa się,

**9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  lub kąt nachylenia połaci  $18^{\circ}$ ÷ $22^{\circ}$  na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości 1,2m ÷ 1,8m; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce; maks. – nie określa się,
- j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

**10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

a) nie określa się,

**11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,

b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- minimalna powierzchni działki: 1000m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 120°,
- dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:

- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,

c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,

**12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:

- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,

b) przedmiotowy teren, jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

**13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę krajową nr 91 (ul. Gdańska) oraz przez drogę publiczną gminną nr 190020G (ul. Spacerowa) oraz drogi wewnętrzne,

b) woda: z sieci wodociągowej,

c) ścieki sanitarne:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,

d) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

## **7. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1UK**

- 1) Przeznaczenie terenu: UK – teren usług kultury i rozrywki**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1UK – 0,38ha,
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa usługowa z zakresu kultury,
    - usługi związane z funkcją wiodącą,
    - usługi administracyjno – biurowe,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - zagospodarowanie towarzyszące,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - d) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
  - e) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - teren UK - zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

- c) wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - f) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
  - g) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**
- a) Zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
    - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
    - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
    - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) nie dotyczy,
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) nie określa się,
- 9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - h) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°, główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,
    - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,

- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
  - i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce; maks. – nie określa się,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) nie dotyczy,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogę publiczną gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,

- d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki.

## **8. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1US**

- 1) **Przeznaczenie terenu: US – teren usług sportu i rekreacji**
- 2) **Powierzchnia terenu:**
  - a) 1US – 2,46ha,
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - zabudowa związana ze sportem i rekreacją: tj. np. hala sportowa, plac zabaw, szatnie, sanitariaty, trybuny, itp.,
    - naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne, np. boiska, korty tenisowe, itp.,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - zagospodarowanie towarzyszące,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,
  - c) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
  - d) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - b) wszelkie ciek wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu

wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,

- c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- f) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- h) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
- i) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
  - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
  - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
  - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) nie dotyczy,

#### **8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) nie określa się,

#### **9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 1,5,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 2,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- g) geometria dachu: nie określa się,
- h) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
  - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce; maks. – nie określa się,

- i) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki: 2000m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40° do 120°,
    - dopuszcza się wydziałanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę publiczną gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,

- dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:**
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie:** systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna:**
    - z sieci energetycznej,
    - dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, ww. zakaz nie dotyczy lamp hybrydowych,
  - g) telekomunikacja:** z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz:** z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych:** zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,**
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,**
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki**

## **9. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1U-KOP**

- 1) Przeznaczenie terenu: U-KOP – teren usług lub parkingu**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1U-KOP – 2,20ha,**
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - zabudowa usługowa,
    - parking,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - zabudowa towarzysząca,
    - schrony,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
  - c) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna,**
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,**
  - b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,**
  - c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 12,5m,**

- d) zakaz zmiany rzędnych terenu o więcej niż 1m,
- e) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- f) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

#### **5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- b) wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
- c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- f) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- h) uciążliwości aerosanitarnie pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
- i) na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

#### **6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
  - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
  - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
  - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

#### **7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) nie dotyczy,
- 8) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,6,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - h) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
  - i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 9) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 10) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki: 2000m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od  $40^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ,
    - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:

- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
  - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
- c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 11) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
  - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- b) przedmiotowy teren jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi publiczne: drogę powiatową nr 2225G (ul. Żuławska), drogę gminną nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
- b) woda: z sieci wodociągowej,
- c) ścieki sanitarne:
- do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
- d) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- f) energia elektryczna:
- z sieci energetycznej,
  - dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, ww. zakaz nie dotyczy lamp hybrydowych,
- g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 13) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
a) nie określa się,
- 14) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
a) ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30%, nie określa się dla terenów, dla których nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki).

## **10. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1P ÷ 6P**

- 1) Przeznaczenie terenu: P – teren produkcji**
- 2) Powierzchnia terenu:**
- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| a) 1P – 6,08ha, | d) 5P – 7,83ha,  |
| b) 2P – 1,99ha, | e) 6P – 15,07ha, |
| c) 3P – 5,45ha, | f) 7P – 9,78ha,  |
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:  
- zabudowa produkcyjna,  
- składy i magazyny,  
- farmy fotowoltaiczne,  
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:  
- zabudowa towarzysząca,  
- schrony,  
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- c) Kolejność realizacji ww. funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- b) dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) dojazdy do nowo wydzielanych działek: min. szerokość 10m, zakończone placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o średnicy min. 20m,
- d) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,
- e) na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

- b) wszelkie ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji,
  - c) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - e) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
  - f) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową o szerokości min. 5m, składającą się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
  - i) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**
- a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:
    - kolorystyka – spójna w obrębie działki budowlanej, stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
    - pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i kolorze czerni; należy stosować wyłącznie pokrycia matowe,
    - forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren 1P znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, należy zachować proporcje zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych, w skali zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) na przedmiotowym terenie nie występują wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych,
- 9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 1,5,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: minimalna – 0, nie więcej niż 2,0,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0m,

- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie określa się,
  - h) geometria dachu:
    - dla terenu 1P: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub kąt nachylenia połaci  $18^{\circ}$ - $22^{\circ}$  na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości  $1,2\text{m} \div 1,8\text{m}$ ; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - dla pozostałych terenów: nie określa się,
  - i) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
    - dla warsztatów naprawczych: min. 2 miejsca postojowe / 1 stanowisko naprawcze,
    - dla myjni samochodowych: min. 2 miejsca postojowe / 1 stanowisko do mycia,
    - dla stacji paliw: min. 2 stanowiska dla oczekujących / 1 dystrybutor,
  - j) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
  - k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni  $2000\text{m}^2$ , nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości,
  - b) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
    - minimalna powierzchni działki:  $2000\text{m}^2$ ,
    - szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od  $40^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ,
    - dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
      - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
      - w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
  - c) jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia,

- wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) teren 1P, jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) teren 1P, jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogę krajową nr 91 (ul. Gdańska), przez drogi publiczne: drogę powiatową nr 2225G (ul. Żuławska), drogi gminne nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna:
    - z sieci energetycznej,
    - dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW, z wykluczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz, ww. zakaz nie dotyczy lamp hybrydowych,
  - g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w wysokości 30%, nie określa się dla terenów, dla których nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani

faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pszczółki)

#### **11. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1ZP**

**1) Przeznaczenie terenu: ZP – teren zieleni urządzonej**

**2) Powierzchnia terenu:**

a) 1ZP – 0,13ha,

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zieleń urządzona,

- place zabaw, ścieżki zdrowia, zewnętrzne siłownie

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zagospodarowanie towarzyszące,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

b) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych,

**5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

b) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

d) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

**6) Zasady kształtowania krajobrazu**

a) zabudowę nakazuje się realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- forma architektoniczna obiektów budowlanych winna być spójna w obrębie terenu,

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren 1ZP, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, ochronie i zachowaniu podlegają:

- układ ruralistyczny (z 1215 r.): układ komunikacyjny i historyczny plan wsi,

- historyczna struktura przestrzenna, w tym zagospodarowanie terenu,

**8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

a) nie określa się,

**9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy: należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) w granicach nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- min. 1 miejsce postojowe; maks. – nie określa się,

d) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,

- e) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - f) zakaz podziału terenu na działki budowlane, nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) nie dotyczy,
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) przedmiotowy teren, jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) przedmiotowy teren jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogę krajową nr 91 (ul. Gdańska) oraz przez drogę publiczną gminną nr 190020G (ul. Spacerowa) oraz drogi wewnętrzne,
  - b) woda: z sieci wodociągowej,
  - c) ścieki sanitarne:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci,
  - d) wody opadowe:
    - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności,
    - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
  - f) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW,

- g) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
  - h) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
  - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - j) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

## **12. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1WS-ZN i 2WS-ZN**

- 1) **Przeznaczenie terenu: WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni naturalnej**
- 2) **Powierzchnia terenu:**
  - a) 1WS-ZN – 1,58ha,
  - b) 2WS-ZN – 1,31ha,
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - wody powierzchniowe śródlądowe
    - naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - mosty, kładki,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- 6) **Zasady kształtowania krajobrazu**
  - a) nie dotyczy
- 7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) nie dotyczy,
- 8) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
  - a) nie dotyczy,
- 9) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) nie dotyczy,
- 10) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
  - a) nie określa się,
- 11) **Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
  - a) nie dotyczy,
- 12) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
  - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
  - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - a) nie dotyczy,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
  - a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
  - a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości

### **13. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1WS ÷ 3WS**

- 1) Przeznaczenie terenu: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1WS – 0,01ha,                      f) 6WS – 0,04ha,
  - b) 2WS – 0,02ha,                      g) 7WS – 0,05ha,
  - c) 3WS – 0,36ha,                      h) 8WS – 0,05ha,
  - d) 4WS – 0,05ha,                      i) 9WS – 0,04ha,
  - e) 5WS – 0,07ha,                      j) 10WS- 0,30ha,
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - wody powierzchniowe śródlądowe
    - naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - mosty, kładki,
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**
  - a) nie dotyczy
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) część terenu 3WS i 4WS, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne

wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- 8) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
  - a) nie dotyczy,
- 9) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) nie dotyczy
- 10) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
  - a) nie określa się,
- 11) **Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
  - a) nie dotyczy
- 12) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
  - a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) tereny 3WS i 4WS są położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) tereny 6WS, 9WS i 10WS są położone w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) przez teren 3WS, oznaczony na rysunku planu, przebiegają linie napowietrzne średniego napięcia SN-15kV, realizacja inwestycji w odległości 7m od osi przewodu linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - a) nie dotyczy,
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
  - a) nie określa się,
- 15) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
  - a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości

#### **14. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1KDR**

- 1) **Przeznaczenie terenu: KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**
- 2) **Powierzchnia terenu:**
  - a) 1KDR – 3,78ha,
- 3) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - infrastruktura drogowa,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - b) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
  - c) należy utrzymać istniejące szpalery drzew oraz wprowadzać nowe nasadzenia zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających drogi,
- 6) **Zasady kształtowania krajobrazu**
  - a) nie dotyczy,
- 7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) część tereny, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) część tereny, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 8) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
  - a) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
- 9) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,
- 10) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
  - a) nie określa się,
- 11) **Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
  - a) nie dotyczy
- 12) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
  - a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu

uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,

- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,

**13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

a) nie dotyczy,

**14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

a) nie określa się,

**15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów

**15. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1KDL÷2KDL**

**1) Przeznaczenie terenu: KDL – teren drogi lokalnej**

**2) Powierzchnia terenu:**

a) 1KDL – 0,35ha,

b) 2KDL – 3,17ha,

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- infrastruktura drogowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

**5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

b) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

c) należy utrzymać istniejące szpalery drzew oraz wprowadzać nowe nasadzenia zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających drogi,

**6) Zasady kształtowania krajobrazu**

a) nie dotyczy,

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren 1KDL, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) na terenie 2KDL, oznaczonym na rysunku planu, występuje nieruchomy zabytek archeologiczny, strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęta w gminnej ewidencji zabytków, dla których wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- 8) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**  
a) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 9) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**  
a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,  
b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,
- 10) **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**  
a) nie określa się,
- 11) **Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
a) nie dotyczy
- 12) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:  
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,  
- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,  
b) teren 1KDL, jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,  
c) przedmiotowe tereny są położone w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,  
d) przez teren 2KDL, oznaczony na rysunku planu, przebiegają linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN-15kV, realizacja inwestycji w odległości 7m od osi przewodu linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**  
a) nie dotyczy,
- 14) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
a) nie określa się,
- 15) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów

## **16. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1KDD÷21KDD**

- 1) **Przeznaczenie terenu: KDD – teren drogi dojazdowej**

**2) Powierzchnia terenu:**

- |                   |                     |                    |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| a) 1KDD – 0,48ha, | i) 9KDD – 0,56ha,   | q) 17KDD – 0,83ha, |
| b) 2KDD – 0,20ha, | j) 10KDD – 0,58ha,  | r) 18KDD – 0,83ha, |
| c) 3KDD – 0,85ha, | k) 11KDD – 0,42ha,  | s) 19KDD – 1,30ha, |
| d) 4KDD – 0,16ha, | l) 12KDD – 1,27ha,  | t) 20KDD – 1,97ha, |
| e) 5KDD – 0,43ha, | m) 13KDD – 0,37ha,  | u) 21KDD – 0,31ha, |
| f) 6KDD – 0,29ha, | n) 14 KDD – 0,84ha, |                    |
| g) 7KDD – 0,37ha, | o) 15KDD – 1,40ha,  |                    |
| h) 8KDD – 0,85ha, | p) 16KDD – 0,95ha,  |                    |

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:  
- infrastruktura drogowa,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:  
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

**5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- b) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- c) należy utrzymać istniejące szpalery drzew oraz wprowadzać nowe nasadzenia zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających drogi,

**6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) nie dotyczy

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) tereny 2KDD, 4KDD i 7KDD, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej założenia zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) część terenów 1KDD, 8KDD i 11KDD oraz tereny 3KDD, 5KDD, 6KDD, 21KDD, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) część terenu 13KDD, oznaczona na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wiejskiej kolonii, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- d) na terenach 18KDD i 19KDD występują nieruchome zabytki archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

**8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

**9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,

- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**
- a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**
- a) nie dotyczy
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
  - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- b) tereny 3KDD, 5KDD ÷ 8KDD, 11KDD i 21KDD są położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) tereny 8KDD ÷ 12KDD oraz 20KDD i 21KDD, oznaczone na rysunku planu, są położone w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- d) przez tereny 2KDD ÷ 5KDD, 12KDD i 20KDD, oznaczone na rysunku planu, przebiegają linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN-15kV, realizacja inwestycji w odległości 7m od osi przewodu linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) nie dotyczy,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
- a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości

#### **17. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1KR÷13KR**

- 1) Przeznaczenie terenu: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 2) Powierzchnia terenu:

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| a) 1KR – 0,51ha, | g) 7KR – 1,70ha,  |
| b) 2KR – 0,05ha, | h) 8KR – 0,57ha,  |
| c) 3KR – 0,05ha, | i) 9KR – 0,20ha,  |
| d) 4KR – 0,05ha, | j) 10KR – 0,26ha, |
| e) 5KR – 0,28ha, | k) 11KR – 0,40ha, |
| f) 6KR – 0,30ha, | l) 12KR – 0,34ha, |
|                  | m) 13KR – 0,72ha, |

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - infrastruktura drogowa,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

**5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) teren 9KR, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.
- b) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- c) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- d) należy utrzymać istniejące szpalery drzew oraz wprowadzać nowe nasadzenia zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających drogi,

**6) Zasady kształtowania krajobrazu**

- a) nie dotyczy,

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) tereny 2KR ÷ 4KR, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej założenia zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) część terenu 5KR, oznaczona na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

**8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

**9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,

**10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- a) nie określa się,

**11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- a) nie dotyczy
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
  - a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:
    - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,
    - na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
  - b) tereny 2KR ÷ 4KR, oznaczone na rysunku planu, są położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) teren 5KR, oznaczony na rysunku planu, jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne w pasie szerokości 20m, oznaczonym na rysunku planu, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - a) nie dotyczy,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
  - a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
  - a) ustala nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości

## **18. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1IW i 2IW**

- 1) Przeznaczenie terenu: IW – teren wodociągów**
- 2) Powierzchnia terenu:**
  - a) 1IW – 0,14ha,
  - b) 2IW – 0,16ha
- 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - infrastruktura techniczna,
  - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**
  - a) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

- b) w przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu**  
a) nie dotyczy,
- 7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**  
a) teren IIW, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Skowarcz, wszelkie działania inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 8) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**  
a) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 9) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**  
a) nie określa się,
- 10) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**  
a) nie określa się,
- 11) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**  
a) nie dotyczy
- 12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**  
a) teren planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański i w związku z tym:  
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie, tj. 120 – 122 m n.p.m.; ponadto, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Lotniczego,  
- na przedmiotowym terenie mogą występować uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami, wynikającymi z użytkowania lotniska; wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach,
- 13) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**  
a) przedmiotowe tereny są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi publiczne: drogi gminne nr 190021G (ul. Topolowa), nr 190007G (ul. Klimatyczna) oraz drogi wewnętrzne,
- 14) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
a) nie określa się,
- 15) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
a) nie określa się, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Pszczółki Nr:

1. XVIII/227/2002 z dnia 05 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 75.1648 z 12.11.2002 r.),
2. II/25/2006 z dnia 06 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2007.68.996 z dnia 26.03.2007 r.),
3. XXVIII/263/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 140, poz. 2616 z 14.10.2009 r.)

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

Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Gminy Pszczółki  
Nr ..... z dnia .....2025r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych  
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki**

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 2024 r. poz. 1130) stwierdza się, co następuje:  
Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: .....2025 r. do .....2025 r. z terminem wnoszenia uwag wyznaczonym do dnia .....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 39) rozstrzyga się, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Pszczółki Nr ..... dnia .....r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki

### 1. Opis przedmiotu planu

Obszar opracowania planu położony jest w centralnej części gminy Pszczółki, przy drodze krajowej nr 91. Centralna część wsi jest w znacznej części zainwestowana, znajduje się tu zarówno zabudowa usługowa publiczna (szkoła), jak i zabudowa usługowa komercyjna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także tereny rekreacyjne oraz sportowe. Od strony północnej teren planu graniczy z miejscowością Różyny, od strony wschodniej i zachodniej graniczy z terenami rolnymi, od strony południowej graniczy z miejscowością Pszczółki. Przedmiotowy teren przecina linia kolejowa relacji Gdańsk – Tczew – Bydgoszcz.

Załącznik graficzny do projektu planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, przedmiotowy plan ma dużą powierzchnię (ok. 335 ha) i w związku z tym skala 1:2000 umożliwia czytelne przedstawienie zaproponowanych rozwiązań w projekcie planu.

### 2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte są w §4 ust. 1÷16, pkt 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu opisane są szczegółowo w §4 ust. 1÷16, pkt 9.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §4 ust. 1÷16, pkt 5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w §4 ust. 1÷16, pkt 6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §4 ust. 1÷16, pkt 9 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 54) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). W §4 ust. 1÷16, pkt 5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach przedmiotowego planu znajdują się grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pszczółki Nr II/25/2006 z dnia 06 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Nr 68 poz. 996 z dnia 26.03.2007 r.).

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).  
Plan w §4 ust. 1÷16, pkt 7 określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych  
Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.  
Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §4 ust. 1÷16, pkt 9, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni  
Podstawowym celem sporządzenia niniejszego planu miejscowego jest uporządkowanie rozwoju zabudowy wsi oraz uzyskanie kontroli nad procesami rozwojowymi, tak aby rozwój przestrzenny i demograficzny nie był źródłem lawinowo rosnących kosztów obsługi oraz aby tworzące się nowe kompleksy zabudowy mieszkaniowej były wyposażone w podstawowe usługi. Dzięki objęciu planem miejscowym prawie całego obrębu Skowarcz, można nie tylko określić tereny przeznaczone pod zabudowę, ale również tereny, na których zabudowa winna być wykluczona lub ograniczona.
- 7) Prawo własności  
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności publicznej i prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa  
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.
- 9) Potrzeby interesu publicznego  
Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę usługową tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych  
Plan w §4 ust. 1÷16, pkt 13 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej  
Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:  
- dnia ..... w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,  
- dnia ..... na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,  
- dnia ..... w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,

- dnia ..... na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w §4 ust. 1÷16, pkt 13 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objęty planem stanowi grunty publiczne oraz prywatne. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osoby prywatne oraz instytucje.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Skowarcz ma na celu wprowadzenie parametrów kształtowania się nowej zabudowy, dróg oraz infrastruktury technicznej w celu usystematyzowania struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016 r.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4. Dla gminy Pszczółki obowiązuje „Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Pszczółki” Nr XXXII/340/14 Rady Gminy Pszczółki z dnia 5 listopada 2014 r. Zgodnie z punktem „7. Wnioski. podpunkt 6., W aktualnej sytuacji przystąpienia do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki realizowane są zgodnie z ustaleniami zawartymi w projektowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki.”

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- 1) Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.