UCHWAŁA NR XXIX/333/2021
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. PCK".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) w związku z art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922) Rada Miasta uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/170/2020 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK", po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański", uchwalonego uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 12 października 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK".

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK", zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 30 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 13;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 14.

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

   Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki lub terenu, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych;

6) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość od naturalnego poziomu terenu mierzoną przed głównym wejściem do budynku lub w przypadku innego obiektu budowlanego w miejscu jego posadowienia, do najwyżej położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyżej położony punkt na przekryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;

9) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki;

10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

11) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) drzewa wskazane do ochrony;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) granica stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

10) obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **52** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolami literowymi **MN/U**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **4** do **6** oraz symbolami literowymi **MN,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **7** do **8** oraz symbolami literowymi **MN,MW**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **9** do **11** oraz symbolami literowymi **MW**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **13** oraz symbolami literowymi **MW,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **14** oraz symbolem literowym **UO**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren usług oświaty;

7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **15** oraz symbolem literowym **US**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren sportu i rekreacji;

8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **16** do **19** oraz symbolami literowymi **P/U**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **20** do **21** oraz symbolami literowymi **ZP**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny zieleni urządzonej;

10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **22** do **23** oraz symbolami literowymi **KP/ZP**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny parkingów i zieleni urządzonej;

11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **24** oraz symbolem literowym **G**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy garażowej;

12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **25** do **27** oraz symbolami literowymi **IT**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny infrastruktury technicznej;

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **04** oraz symbolami literowymi **KDZ**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **06** oraz symbolami literowymi **KDL**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **07** do **011** oraz symbolami literowymi **KDD**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **012** do **022** oraz symbolami literowymi **KDW**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;

17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **023** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;

18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **024** do **025** oraz symbolami literowymi **KX**, oznaczającymi ich przeznaczenie, tj. tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN/U; MN,U; MN,MW; MW; MW,U,** za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m^2, należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5.

3. W przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu oraz elewacji.

4. W przypadku dachów płaskich, dopuszczonych na terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dopuszcza się pokrycie warstw wierzchnich dachu zielenią, z zastrzeżeniem rozdziału 5.

5. Dopuszcza się stosowanie fotowoltaicznych pokryć dachowych, z zastrzeżeniem rozdziału 5.

6. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych, za wyjątkiem terenów **P/U.**

§ 9. 1. Dla ochrony i tworzenia ładu przestrzennego ustala się spójne zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 14.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

2) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN/U** oraz **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MW; MN,MW** oraz **MW,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) tereny oznaczone symbolem literowym **UO** i **US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy terenów **P/U** oraz inwestycji celu publicznego;

5) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

6) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

8) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;

10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

11) nakaz zachowania i ochrony drzew, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego drzewa nasadzeniem tego samego gatunku lub rodzimego gatunku szlachetnego;

12) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Na obszarach tych obowiązuje ochrona archeologiczna stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu lub związane ze zmianą dotychczasowego zainwestowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1-MN/U** (ul. Obrońców Westerplatte 4, 6, 10, 12) oraz **3-MN/U** (ul. Mikołaja Kopernika 21), zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania pierwotnej formy i kształtu bryły budynku, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtu i pokrycia dachu;

2) nakaz zachowania kompozycji elewacji budynku, w tym zachowania usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki okiennej, proporcji, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, wystroju elewacji, detalu architektonicznego oraz materiałów i kolorystyki;

3) nakaz zachowania historycznych zasad lokalizacji budynków;

4) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku na skutek wypadków losowych lub w wyniku zużycia materiału, obowiązuje odtworzenie w zakresie: proporcji bryły budynku, układu kalenicy względem drogi, kształtu i pokrycia dachu, artykulacji i ewentualnie wystroju elewacji, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

5) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

6) wszelkie działania w obrębie obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2-MN/U** oraz **3-MN/U**, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) ochrona w zakresie budynków: historycznych proporcji bryły budynku, historycznych materiałów elewacyjnych, historycznej geometrii dachu, historycznego pokrycia dachu, zachowanego historycznego detalu architektonicznego;

2) zakaz nadbudowy budynków;

3) zakaz rozbudowy budynków od strony frontu działki;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie w głąb działki, przy czym rozbudowa ta nie może przekraczać 25% powierzchni rzutu historycznej bryły budynku.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US**, **ZP, KP/ZP, KDX, KX**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;

3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;

4) stosowanie takich materiałów jak: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych, poza terenami dróg, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

2. Ustalone w rozdziale 14 wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

3. Przy wydzielaniu nowych działek geodezyjnych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

4. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

6. W przypadku rozbudowy budynku, dopuszcza się do 50% udziału dachu płaskiego w ogólnej powierzchni dachu całego budynku, rozumiany jako % mierzony w rzucie.

Rozdział 8.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **26-IT** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolami:

a) **1-MN/U, 3-MN/U, 12-MW,U, 13-MW,U:** 1000 m^2,

b) **2-MN/U:** 600 m^2,

c) **4-MN,U, 5-MN,U, 6-MN,U, 7-MN,MW, 8-MN,MW:** 600 m^2,

d) **9-MW, 10-MW:** 3000 m^2 ,

e) **11-MW, 14-UO:** 2000 m^2,

f) **16-P/U, 17-P/U, 18-P/U, 19-P/U:** 1500 m^2,

g) **15-US, 24-G, 25-IT, 26-IT, 27-IT**: w liniach rozgraniczających terenu;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U**; **MN,U**: 20 m,

b) dla pozostałych terenów: 30 m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu danej działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza.

2. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny. Należy zachować odległości od linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym oraz w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami **01-KDZ**, **02-KDZ, 03-KDZ** i **04-KDZ** oraz droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **05-KDL**.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także ścieżek rowerowych.

4. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi wojewódzkiej nr 226, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 226, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie. Dla terenu **10-MW** dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu **24-G**,

c) dla budynków lub lokali usługowych:

- na terenach **1-MN/U, 2-MN/U, 3-MN/U**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
- na terenach **4-MN,U, 5-MN,U, 6-MN,U:** 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług,
- na terenach **7-MN,MW, 8-MN,MW**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
- na terenach **12-MW,U, 13-MW,U**: 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
- na terenach **16-P/U, 17-P/U, 18-P/U, 19-P/U:** 2 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/4 miejsca noclegowe,

d) dla budynków produkcyjnych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych i magazynowych oraz 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,

e) dla budynków szkoły na terenie **14-UO**: zapewnić w granicach terenu **23-KP/ZP**;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP** i **US**;

6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych;

7) na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **MN,U**, **MN,MW**, **MW** oraz **MW/U** obowiązuje nakaz nasadzenia rodzimych gatunków drzew co każde trzy miejsca postojowe.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru objętego planem z sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się zasilanie energetyczne z mikroinstalacji do produkcji energii z odnawialnych źródeł;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych niespełniające określonych przepisami norm, powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) pozostałe wody opadowe i roztopowe (w tym z nawierzchni nieutwardzonych oraz dachów), w przypadku braku kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować w granicach własności działki. Stosować odprowadzenie wód do gruntu: powierzchniowe, przez rozsączanie, poprzez rozwiązania chłonne lub zbiorniki magazynujące wodę do późniejszego wykorzystania wody;

3) zakaz dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

5) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 24. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe

§ 25. Dla terenu: **1-MN/U** (o powierzchni ok. 0,73ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 15%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni lub dach mansardowy o kącie nachylenia do 65 stopni,

b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni lub brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu; pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe na nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,

d) należy uwzględnić ustalenia zawarte w rozdziale 5;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, z uwzględnieniem ustaleń w rozdziale 5.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu działki;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 4, 6, 10, 12, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenu: **2-MN/U** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni lub dach mansardowy o kącie nachylenia do 65 stopni,

b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dopuszcza się lukarny i okna na nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,

d) należy uwzględnić ustalenia zawarte w rozdziale 5;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, z uwzględnieniem ustaleń w rozdziale 5.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu działki;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenu: **3-MN/U** (o powierzchni ok. 0,99ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni lub dach mansardowy o kącie nachylenia do 65 stopni,

b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dopuszcza się lukarny i okna na nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,

d) należy uwzględnić ustalenia zawarte w rozdziale 5;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, z uwzględnieniem ustaleń w rozdziale 5.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu działki lub do jednej z bocznych granic działki;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, przy ul. Mikołaja Kopernika 21, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów: **4-MN,U** (o powierzchni ok. 0,22ha), **5-MN,U** (o powierzchni ok. 0,39ha), **6-MN,U** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 45%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 40%,

c) dla zabudowy usługowej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dopuszcza się lukarny i okna na nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, należy lokalizować główną kalenicą lub elewacją frontową prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danej działki;

2) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego w granicach tej samej działki.

4. Teren **4-MN,U** oraz część terenu **5-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenów: **7-MN,MW** (o powierzchni ok. 0,21ha), **8-MN,MW** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej. W granicach każdego terenu dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej z ww. funkcji. W przypadku zagospodarowania terenu **7-MN,MW** pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zachowanie funkcji zabudowy wielorodzinnej w istniejącym budynku w granicach terenu. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 3,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 10 m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie dachu dwuspadowego matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dach płaski,

d) dopuszcza się lukarny i okna na nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło, płyty elewacyjne w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20. Do terenu **7-MN,MW** należy zapewnić dojazd poprzez tereny **08-KDD**, **021-KDW, 022-KDW, 23-KP/ZP**.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenu: **9-MW** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach płaski lub dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni lub dach półpłaski o kącie nachylenia 18-22 stopni z obowiązkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej, tj. w przedziale 1,0-1,2 m,

b) pokrycie dachu dwuspadowego i półpłaskiego matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu lub brązu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło, płyty elewacyjne w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenu: **10-MW** (o powierzchni ok. 0,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) płaski lub dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni,

b) pokrycie dachu dwuspadowego matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu lub brązu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło, płyty elewacyjne w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenu: **11-MW** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) płaski lub dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni,

b) pokrycie dachu dwuspadowego matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu lub brązu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło, płyty elewacyjne w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów: **12-MW,U** (o powierzchni ok. 0,12ha), **13-MW,U** (o powierzchni ok. 0,21ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni lub dach półpłaski o kącie nachylenia 18-22 stopni z obowiązkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej, tj. w przedziale 1,0-1,2 m,

b) pokrycie dachu dwuspadowego i półpłaskiego, matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu; pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu lub brązu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenu: **14-UO** (o powierzchni ok. 2,53ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług oświaty.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie dachu dwuspadowego i wielospadowego matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, w odcieniach czerwieni i brązu, matową blachą na rąbek stojący w kolorze grafitu lub brązu, pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu,

c) dopuszcza się dachy płaskie dla elementów dobudowanych do bryły głównej budynku;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 35. Dla terenu: **15-US** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 70%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) liczba kondygnacji podziemnych: nie dopuszcza się;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach płaski lub symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) pokrycie dachu dwuspadowego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu, blacha na rąbek stojący w kolorze grafitu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów: **16-P/U** (o powierzchni ok. 2,73ha), **17-P/U** (o powierzchni ok. 8,67ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia oraz usługi hotelarskie, handlu, administracji, gastronomii.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej: 15%,

b) dla zabudowy usługowej 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla zabudowy produkcyjnej: 2,

b) dla zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach płaski. Dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej,

b) pokrycie dachu dwuspadowego blachą w kolorze białym, grafitu, czerwieni, brązu oraz pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, w kolorystyce wynikającej z naturalnej kolorystyki użytych materiałów; tynk, płyty elewacyjne, blacha, w odcieniach brązu, miedzi, grafitu, szarości, beżu; szkło. Wyżej określoną kolorystykę elewacji należy traktować jako dominującą, tj. występującą na min. 75% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się kolory uzupełniające związane z identyfikacją wizualną zlokalizowanego w granicach danego terenu przedsiębiorstwa.

3. W granicach terenów **16-P/U** i **17-P/U,** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. W granicach terenu **17-P/U,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo wskazane do ochrony, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

5. Teren **16-P/U** oraz część terenu **17-P/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów: **18-P/U** (o powierzchni ok. 0,99ha), **19-P/U** (o powierzchni ok. 0,95ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia oraz usługi hotelarskie, handlu, administracji, gastronomii.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej: 60%,

b) dla zabudowy usługowej: 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):

a) dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej: 15%,

b) dla zabudowy usługowej: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla zabudowy produkcyjnej: 2,

b) dla zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach płaski. Dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej,

b) pokrycie dachu dwuspadowego blachą w kolorze białym, grafitu, czerwieni, brązu oraz pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła, w kolorystyce wynikającej z naturalnej kolorystyki użytych materiałów; tynk, płyty elewacyjne, blacha, w odcieniach brązu, miedzi, grafitu, szarości, beżu; szkło. Wyżej określoną kolorystykę elewacji należy traktować jako dominującą, tj. występującą na min. 75% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się kolory uzupełniające związane z identyfikacją wizualną zlokalizowanego w granicach danego terenu przedsiębiorstwa.

3. W granicach terenu **18-P/U,** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. W granicach terenów **18-P/U** i **19-P/U,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

5. Teren **18-P/U** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenów: **20-ZP** (o powierzchni ok. 0,77ha), **21-ZP** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **21-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów: **22-KP/ZP** (o powierzchni ok. 0,11ha), **23-KP/ZP** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów i zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Wprowadzić nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej z gatunkami rodzimymi.

3. W granicach terenów **22-KP/ZP** i **23-KP/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

4. Część terenu **23-KP/ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenu: **24-G** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 100%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 41. Dla terenów: **25-IT** (o powierzchni ok. 0,14ha), **26-IT** (o powierzchni ok. 0,17ha), **27-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Tereny **25-IT** oraz **27-IT,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu **26-IT,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy prawo wodne.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenów: **01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ, 04-KDZ,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.

5. Teren **01-KDZ** oraz część terenów **02-KDZ, 03-KDZ** i **04-KDZ,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 43. Dla terenów: **05-KDL, 06-KDL,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.

5. W granicach terenu **05-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

6. Część terenów **05-KDL** i **06-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 44. Dla terenów: **07-KDD**, **08-KDD**, **09-KDD**, **010-KDD**, **011-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.

5. W granicach terenów **07-KDD, 09-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa wskazane do ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 11.

6. Część terenów **07-KDD, 8-KDD** oraz tereny **09-KDD**, **010-KDD**, **011-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 45. Dla terenów: **012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW**, **018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **012-KDW**, nakazuje się ochronę zdrowego drzewostanu, nie kolidującego z zagospodarowaniem terenu.

4. Tereny **012-KDW, 013-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW** oraz część terenów **015-KDW, 019-KDW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 46. Dla terenu: **023-KDX,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 47. Dla terenów: **024-KX, 025-KX,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

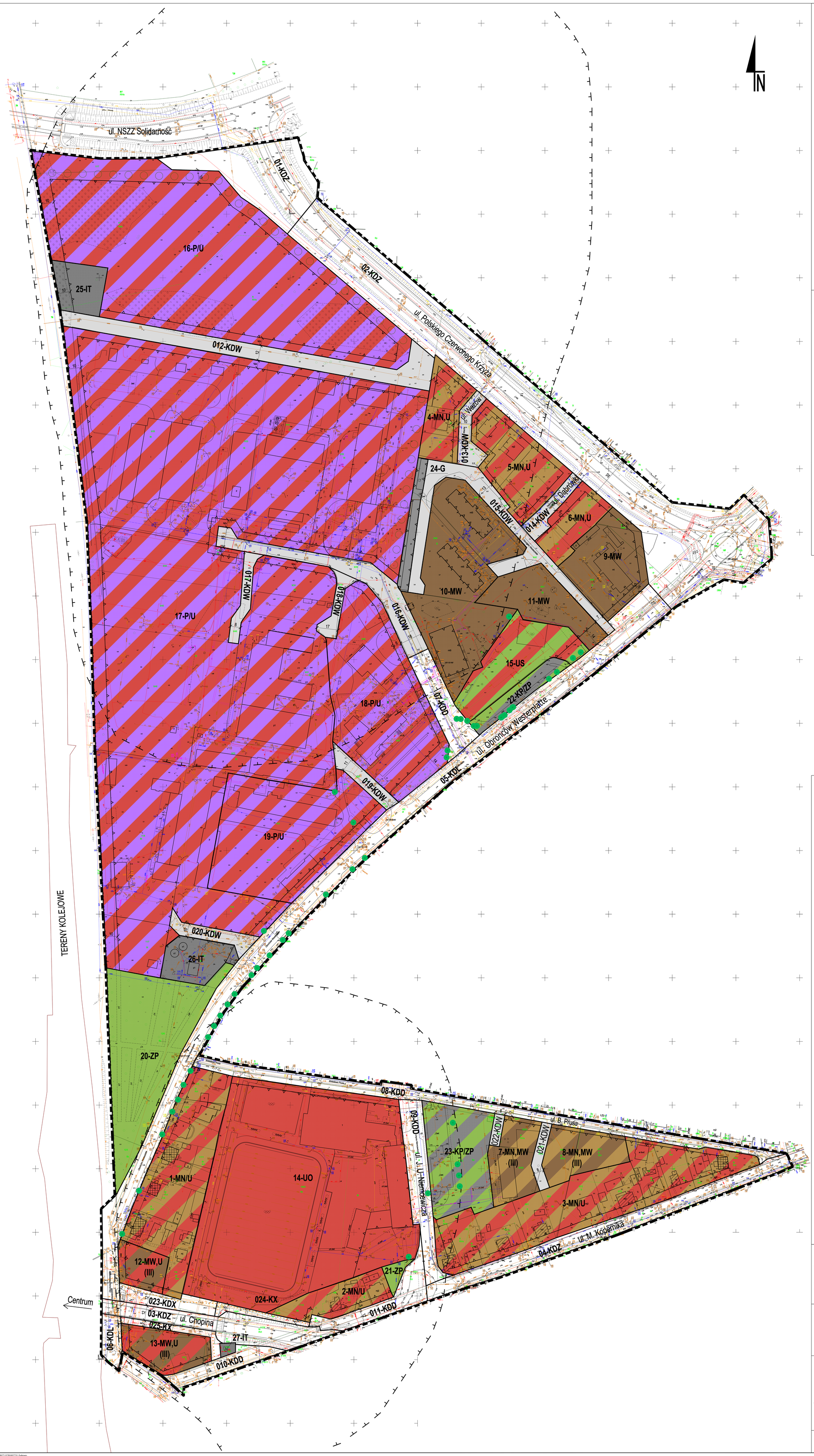
§ 49. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przwodnicząca Rady Miasta

Małgorzata Czarnecka - Szafrańska

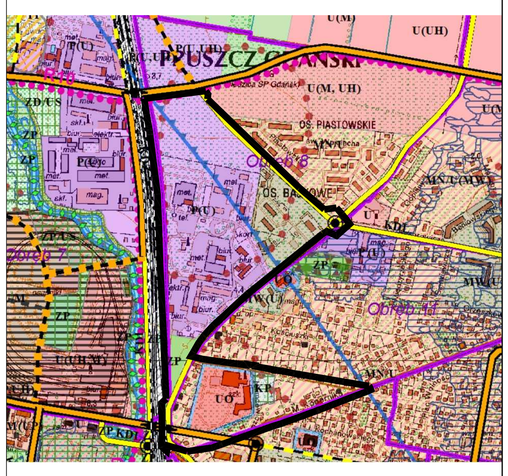
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/333/2021
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 30 czerwca 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI "REJON UL. PCK"



WYRYS ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI
(uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/2016
z dnia 12 października 2016 r.)



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM

OZNACZENIA STUDIUM:

- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KP- parkingi
- Pomniki Przyrody
- Osnowa przyrodnicza miasta (OPM)
- Obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obręby geodezyjne
- Granica aministracyjna miasta Pruszcz Gdański
- Strefy ochrony archeologicznej
- Strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (112)
- Droga zbiorcza
- Droga lokalna
- Projektowana droga zbiorcza
- Projektowana droga lokalna
- Skrzyżowanie typu rondo
- Międzynarodowa trasa rowerowa (przebieg orientacyjny)
- Korytarz ekologiczny o randze regionalnej rzeki Radunia
- Osnowa przyrodnicza miasta (OPM)

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- drzewa wskazane do ochrony
- pas zieleni izolacyjnej

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków
- obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MN,MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
UO	teren usług oświaty
US	teren sportu i rekreacji
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
KP/ZP	tereny parkingów i zieleni urządzonej
G	teren zabudowy garażowej
IT	tereny infrastruktury technicznej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDX	teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego
KX	tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- ciągi pieszo-rowerowe
- budynki nieistniejące
- obiekt do likwidacji
- (III) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych
- 17 wymiar w metrach

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia .....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. PCK"

ZAMAWIAJĄCY

Miasto Pruszcz Gdański
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcz Gdański

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

URBAN consulting

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2021 r. poz. 741 art. 5 pkt 3/
mgr Filip Sokołowski - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2021 r. poz. 741 art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Lewandowska - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

SKALA

SKALA 1:500

0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/333/2021

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. PCK".

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miasta Pruszcz Gdański podtrzymuje stanowisko Burmistrza Pruszcza Gdańskiego w sprawie niżej wymienionych uwag.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 23 lutego 2021 r. do dnia 16 marca 2021 r. na piśmie w ustalonym terminie, tj. 30 marca 2021 r., wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Pruszcza Gdańskiego postanowił odrzucić następujące:

1. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 30 marca 2021 r.)**

Treść uwagi: Rozdział 13 (obecnie zgodnie z projektem rozdział 14). Ustalenia szczegółowe. Paragraf 77 (zgodnie z projektem planu miejscowego Paragraf 37). Pkt 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej b) dla zabudowy usługowej 50%. Prośba o zmianę na 70%.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Podniesienie parametru minimalnej powierzchni zabudowy do 70% jest niezgodne ze studium. Studium co prawda ustala, iż „Przedstawione parametry i wskaźniki stanowią jedynie kierunek kształtowania zabudowy w jednostce strukturalnej i w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nieznacznych odstępstw od (…) przedstawionych", dlatego w projekcie planu ustalono tę wartość na 50% , tak jak w obowiązującym planie. Trudno jednak uznać, że zwiększenie powierzchni zabudowy o 30% (w stosunku do maksymalnego parametru ze studium) może stanowić „nieznaczne odstępstwo". Należy jednocześnie podkreślić, że wskaźnik powierzchni zabudowy jest skorelowany ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej oraz liczbą miejsc postojowych, które należy zapewnić w granicach nieruchomości. Zwiększenie powierzchni zabudowy wpłynie na zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwość zrealizowania miejsc postojowych. Niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ogranicza naturalną retencję wód, przyspiesza odpływ wód z danego terenu, co jest bardzo niekorzystnym zjawiskiem z uwagi na postępujące zmiany klimatyczne i wiążące się z tym anomalia pogodowe, w tym susze i deszcze nawalne. Poza tym może prowadzić do okresowych podtopień części zainwestowanych terenów. Ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy korespondują ze stanem rzeczywistym na przedmiotowym obszarze. Pojedyncze przekroczenia tego wskaźnika nie mogą stanowić podstawy dla przyszłego zagospodarowania tego obszaru.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

2. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 30 marca 2021 r.)**

Treść uwagi: Rozdział 13 (obecnie zgodnie z projektem rozdział 14). Ustalenia szczegółowe. Paragraf 77 (zgodnie z projektem planu miejscowego Paragraf 37). Pkt 2.2. Nieprzekraczalne linie zabudowy. Prośba, aby dla terenów 18-P/U oraz 19-P/U nieprzekraczalne linie zabudowy wynosiły 6 m od granicy działki – tak jak dla innych działek. Nieprzekraczalne linie zabudowy przed biurowcem wynoszą 8-14 m, a przed budynkami produkcyjnymi na innych działkach wynoszą 6 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy na nowym planie zachodzą na budynki, które są posadowione od wielu lat na działce przynależnej do terenu 19-P/U.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Linia zabudowy równa 6 m, wyznaczona jest głównie od dróg wewnętrznych, natomiast linia zabudowy, której dotyczy uwaga reguluje odległość zabudowy od drogi publicznej powiatowej ul. Obrońców

Westerplatte. Budynki zlokalizowane wzdłuż drogi ul. Obrońców Westerplatte, są w zdecydowanej większości zlokalizowane w większej odległości niż ta dopuszczona planem. Związane jest to z gabarytami obiektów, a także potrzebą utrzymania pasów zieleni wzdłuż ul. Obrońców Westerplatte, która pełni rolę buforu pomiędzy strefą zamieszkania a strefą produkcyjno-usługową. Ponadto frontowe części zlokalizowanych tam nieruchomości wykorzystywane są również pod realizację miejsc postojowych dla pracowników i klientów obiektów produkcyjno-usługowych. W związku z powyższym, uznaje się za zasadne utrzymanie projektowanych linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

3. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 30 marca 2021 r.)**

Treść uwagi: Rozdział 13 (obecnie zgodnie z projektem rozdział 14). Ustalenia szczegółowe. Paragraf 45. Tereny dróg wewnętrznych. Prośba o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na planie jako 019-KDW i objęcie tego terenu kartą terenu 18-P/U. Działka drogowa nie pełni obecnie funkcji drogi dojazdowej wewnętrznej do innych działek. Działki te mają bezpośredni wyjazd na drogę 05-KDL oraz 07-KDD.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Droga 019-KDW służy do obsługi komunikacyjnej działek przyległych bezpośrednio do tej drogi. Nieruchomość stanowiąca dojazd jest wydzielona geodezyjnie. Likwidacja drogi 019-KDW może w przyszłości wpłynąć negatywnie na sposób zabudowy i zagospodarowania wspomnianych działek. Należy również zwrócić uwagę na fakt, że ten sposób komunikacji był już uwzględniony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie uwzględnia się niniejszej uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

4. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 31 marca 2021 r., 02.04.2021 r.)**

Treść uwagi: Uwagi do paragrafu 36 punkt 1 podpunkt 3 (poprawnie zgodnie z projektem planu miejscowego paragraf 36 ust. 2 pkt 3). Projekt planu zakłada ograniczenie powierzchni zabudowy do 60%. Zabudowa na dz. 9/21, 9/22 oraz 9/35 znacząco przekracza powyższy parametr. Wniosek o powiększenie parametru 60% zabudowy do 80% zgodnie ze stanem faktycznym. Podobna intensywność jest zakładana na inwestycjach po drugiej stronie torów kolejowych (na działkach 12/18, 12/14, 12/10, 12/7). Uporządkowanie zapisu przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego i umożliwi prowadzenie inwestycji na rzeczonych działkach. Zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy pozwoli na stworzenie większej ilości miejsc pracy i lepszego zagospodarowania terenów przemysłowych w tej lokalizacji. Co więcej, ten współczynnik nie wpłynie negatywnie na wartość współczynnika terenów biologicznie czynnych z uwagi na ich znikomy udział w rzeczonym terenie.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy produkcyjnej wynosi 60%. Studium co prawda ustala, iż „Przedstawione parametry i wskaźniki stanowią jedynie kierunek kształtowania zabudowy w jednostce strukturalnej i w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nieznacznych odstępstw od (…) przedstawionych". Trudno jednak uznać, że zwiększenie powierzchni zabudowy o 20% może stanowić „nieznaczne odstępstwo". Należy jednocześnie podkreślić, że wskaźnik powierzchni zabudowy jest skorelowany ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej oraz liczbą miejsc postojowych, które należy zapewnić w granicach nieruchomości. Zwiększenie powierzchni zabudowy wpłynie na zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwość zrealizowania miejsc postojowych. Niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ogranicza naturalną retencję wód, przyspiesza odpływ wód z danego terenu, co jest bardzo niekorzystnym zjawiskiem z uwagi na postępujące zmiany klimatyczne i wiążące się z tym anomalia pogodowe, w tym susze i deszcze nawalne. Poza tym może prowadzić do okresowych podtopień części zainwestowanych terenów. Ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy korespondują ze stanem rzeczywistym na przedmiotowym obszarze. Pojedyncze przekroczenia tego wskaźnika nie mogą stanowić podstawy dla przyszłego zagospodarowania tego obszaru. Istniejąca zabudowa na wskazanych przez autora uwagi działkach w granicach planu nie przekracza 50% powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

5. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 31 marca 2021 r., 02.04.2021 r.)**

Treść uwagi: Uwagi do paragrafu 36 punkt 1 podpunkt 4 (poprawnie zgodnie z projektem planu miejscowego paragraf 36 ust. 2 pkt 4). Projekt planu zakłada rozróżnienie współczynnika intensywności w zależności od określenia charakteru kondygnacji. Z uwagi na charakter zabudowy w rzeczonym terenie wnosi się o zmodyfikowanie zapisu i usunięcie rozróżnienia parametru. Proponowana forma: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,0.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalony maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zarówno całkowity, jak i dla kondygnacji nadziemnych wynika wprost z maksymalnych parametrów dotyczących liczby kondygnacji i powierzchni zabudowy. Parametry dotyczące liczby kondygnacji, jak również maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy są zgodne ze studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

6. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 31 marca 2021 r., 02.04.2021 r.)**

Treść uwagi: Uwagi do paragrafu 36 punkt 1 podpunkt 7 (poprawnie zgodnie z projektem planu miejscowego paragraf 36 ust. 2 pkt 7). Projekt planu zakłada określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy produkcyjnej 15%; dla zabudowy usługowej: 20%. Zapis w tym kształcie jest niezgodny ze stanem faktycznym, działki 9/34, 9/35, 9/24, 9/21, 9/37, 9/22 nie posiadają powierzchni biologicznie czynnej lub jej udział nie przekracza 10%. Proponowana forma: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy produkcyjnej 5%; dla zabudowy usługowej: 5%.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczą planowanej inwestycji na danym terenie, a nie stanu istniejącego. Poza tym należy zauważyć, że ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna odnosi się do działki budowlanej, a nie do działki gruntu w rozumieniu ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie wskaźników zabudowy na całym terenie 17-P/U w oparciu o stan istniejący występujący na wskazanych w uwadze działkach byłoby bardzo niekorzystne. Jak wskazano w uzasadnieniu do uwagi nr 1 i 4, niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ogranicza naturalną retencję wód, przyspiesza odpływ wód z danego terenu, co jest bardzo niekorzystnym zjawiskiem z uwagi na postępujące zmiany klimatyczne i wiążące się z tym anomalia pogodowe, w tym susze i deszcze nawalne. Poza tym może prowadzić do okresowych podtopień części zainwestowanych terenów.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

7. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 31 marca 2021 r., 02.04.2021 r.)**

Treść uwagi: Uwagi do paragrafu 36 punkt 1 podpunkt 10 (poprawnie zgodnie z projektem planu miejscowego paragraf 36 ust. 2 pkt 10). Projekt planu organiczna maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, przy jednoczesnym ograniczaniu jej do 4 kondygnacji. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi nowelizacjami, w par. 72 ust. 1 zapisane zostały ograniczenia dotyczące minimalnej wysokości pomieszczenia do pracy: w przypadku pomieszczeń do pracy jest to 3,0 (powyżej 4 osób) lub 3,3 w przypadku występowania czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia.

Projektując obiekt biurowy w celu obliczenia wysokości brutto kondygnacji przyjmuje się kolejno: 3,0 m - wysokość pomieszczenia, 0,3 m - wysokość przeznaczona na instalacje, 0,3 m - wysokość w przekroju stropu wraz 2 warstwami wykończeniowymi. Powyższe parametry po zsumowaniu dają wartość 3,6 m, jeśli przemnożymy tą wartość przez 4 kondygnacje i uwzględnimy izolację termiczną (0,2 m), uzyskamy wartość 14,6 m. Jeśli jednak założymy, że w obiekcie będą występowały czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia wartość zostanie powiększona o 1,2 m, co po zsumowaniu da 15,8 m. Dodatkowo, obie wartości nie uwzględniają attyk, których średnia wysokość wynosi 0,4 m. Z uwagi na powyższe proponowana forma zapisu to: maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na przedmiotowym obszarze 17-U/P przeważa niższa zabudowa. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy produkcyjnej wynosi 15 m. Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

8. **Uwaga z dnia 30 marca 2021 r. (data wpływu do UM: 31 marca 2021 r., 02.04.2021 r.)**

Treść uwagi: Uwagi do paragrafu 36 punkt 1 podpunkt 12 b (poprawnie zgodnie z projektem planu miejscowego paragraf 36 ust. 2 pkt 12 lit. b). W projekcie planu ogranicza się kolor pokrycia dachu dwuspadowego blachą w kolorze białym, grafitu, czerwieni, brązu oraz pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu. Dachy w obszarze opracowania mają również kolor niebieski (działka 9/34), taki zapis uniemożliwia przebudowę obiektu bez zmiany kolorystyki dachu. Wnioskuje się o dodanie koloru niebieskiego, zgodnie ze stanem faktycznym i zmianę zapisu. Jednocześnie sugeruje się dopisanie możliwości tworzenia dachów biologicznie czynnych oraz dachów z ogniw fotowoltaicznych: dachu dwuspadowego, blachą w kolorze białym, niebieskim, grafitu, czerwieni, brązu oraz pokrycia bitumiczne w odcieniach grafitu, systemowych rozwiązań ogniw fotowoltaicznych lub w formie dachu biologicznie czynnego.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej braku możliwości przebudowy budynków posiadających inną kolorystykę dachu niż dopuszczona w planie.

Uzasadnienie: Zgodnie z Rozdziałem 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, paragraf 8 ust. 2 projektu uchwały „(…) W przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu oraz elewacji". W związku z powyższym uwaga dotycząca możliwości przebudowy budynków posiadających inny kolor dachu niż dopuszczony w planie jest niezasadna.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/333/2021

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZSO NR 1" w Pruszczu Gdańskim, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/319/2001 r. Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19 grudnia 2001 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód" – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r.

Zdecydowana większość terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność budowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej w związku z uchwaleniem planu. Może wystąpić konieczność modernizacji istniejącej infrastruktury.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej i drogowej. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o rozbudowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami z opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/333/2021

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Pruszcz Gdański na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784), zwanej dalej „*upizp*".

Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZSO NR 1" w Pruszczu Gdańskim, uchwalonego *uchwałą Nr XLI/319/2001 r. Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19 grudnia 2001 r.* oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód" – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta,* uchwalonego *uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r.*

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, usług o charakterze publicznym (oświata i rekreacja), sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z domem jednorodzinnym właściciela, terenów zieleni urządzonej, parkingów, stacji transformatorowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, ujęć wody.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 12 października 2016 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia, terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenach zieleni urządzonej, parkingach. Zgodnie z ustaleniami Studium *"na rysunku studium wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej, które należy traktować jako podstawowe (wiodące) dla poszczególnych obszarów (...). Plany miejscowe mogą ustalić lokalizację innych funkcji towarzyszących i uzupełniających, niekolidujących z funkcją wiodącą".* Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański była prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku z *uchwałą Nr XIII/170/2020 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK*".

Plan został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp* i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r. W trakcie trwania wyłożenia, dnia 08 marca 2021 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu można było składać do dnia 30 marca 2021 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 13 uwag. Burmistrz Pruszcza Gdańskiego zdecydował o uwzględnieniu sześciu uwag, w tym jednej w części oraz nieuwzględnieniu siedmiu z nich. W wyniku wprowadzonych zmian nie zaistniała konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Zakres miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg publicznych oraz terenów, których przeznaczenie uwzględnia użytkowanie przez ogół społeczeństwa ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniono wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), uzgodniono jego treść z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 22 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *uchwałą Nr LII/485/2018 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 3 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIX/333/2021
Data dokumentu	2021-06-30
Organ wydający	Rada Miasta Pruszcz Gdański
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. PCK".
Identyfikator dokumentu	7B1E08A7-EC38-401A-B577-557B54957735

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1512140968
Numer seryjny	51434130335F0409060607
Osoba podpisująca	Małgorzata Mirosława Czarnecka-Szafrańska
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	30.06.2021 15:38:28
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	Centrum Kwalifikowane EuroCert EuroCert Sp. z o.o. PL VATPL-9512352379