

**UCHWAŁA NR XXIX/334/2021
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

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

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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/327/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 13 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, 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 terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 objętym planem, 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 szczególne.

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

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytkowania niż było przeznaczone pierwotnie lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań (technologicznych,

z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych) bez zmiany jego funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionych w planie. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz, z poszanowaniem historycznych elementów wyposażenia, takich jak klatki schodowe i ich forma, posadzki, czy dekoracje ścienne;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. 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 – 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) **obiektach chronionych** – należy przez to rozumieć obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy ścianę frontową budynków, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. 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, rampy, 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 obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu na powierzchnię tej działki lub terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających 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;
- 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 najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyższy położony punkt na przekryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
- 9) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 10) **stanie istniejącym** – stan na dzień uchwalenia niniejszej uchwały;
- 11) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe ogólnomiejskie z zakresu kultury, oświaty, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, kosmetyki, sportu, handlu, gastronomii, usług noclegowych oraz usługi drobne;
- 12) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, takie jak rękodzieło artystyczne, fotografia, jubilerstwo, fryzjerstwo, szewc, krawiectwo, kaletnictwo, garncarstwo, piekarnia, cukiernia;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco

i potencjalnie 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 mechaniczny, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) granica terenów zabudowy śródmiejskiej;
- 8) obowiązujące linie podziału na działki;
- 9) obszar lokalizacji wiaty przystankowej;
- 10) obszar lokalizacji placu publicznego;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych;
- 12) drzewa do zachowania;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – cały obszar objęty planem;
- 14) granica historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków;
- 15) granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 16) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 17) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;
- 18) historyczne słupy bramne;
- 19) budynek do odtworzenia (historyczny budynek przy ul. Grunwaldzkiej 11).

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **85** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **11** oraz symbolami literowymi **MN/U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **33** oraz symbolami literowymi **MW/U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **34** oraz symbolem literowym **U/MW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **35** do **43** oraz symbolami literowymi **U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **44** oraz symbolem literowym **Ukr/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego) i zieleni urządzonej;

- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **45** do **50** oraz symbolami literowymi **ZP**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **51** i **52** oraz symbolami literowymi **ZP/KX**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej i ogólnodostępnych ciągów pieszych;
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **53** oraz symbolem literowym **ZD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogrodów działkowych;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **54** i **55** oraz symbolami literowymi **ZZ/MW/U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolami cyfrowymi **56** oraz symbolem literowym **ZZ/U** oznaczającym jego przeznaczenie tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren zabudowy usługowej;
- 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **57** oraz symbolem literowym **ZZ/KDD** oznaczającym jego przeznaczenie tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **58** i **59** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **60** do **62** oraz symbolami literowymi **KP**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **63** oraz symbolem literowym **KP/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren parkingów ogólnodostępnych i zieleni urządzonej;
- 15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **64** i **65** oraz symbolami literowymi **E**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. elektroenergetyka;
- 16) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDGP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDG**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy głównej;
- 18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 19) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 20) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **011** oraz symbolami literowymi **KDD**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **012** do **018** oraz symbolami literowymi **KDX**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych;
- 22) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **019** oraz symbolem literowym **KDX/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych i zieleni urządzonej;
- 23) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **020** oraz symbolem literowym **KXX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się jednolite zasady dotyczące materiału i kolorystyki elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach oraz budynkach podlegających przebudowie, rozbudowie czy nadbudowie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych rozdziale 5.

2. Część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru wskazanego do rewitalizacji, dla którego obowiązuje zakaz stosowania sidingu winylowego. W zakresie wykończenia i kolorystyki elewacji a także pokrycia, kolorystyki i geometrii dachu obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5.

3. Zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która nie nawiązuje do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych.

4. Na terenach MN/U oraz w obrębie historycznych zespołów zabudowy, w granicach jednej nieruchomości, obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachów budynków, za wyjątkiem dachów płaskich.

5. W przebiegu osi widokowych oraz obszarach otwarcie widokowych oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących i przysłaniających ukształtowaną strukturę przestrzenną dróg i elewacji budynków zabytkowych. Dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 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 działki budowlanej określona w ustaleniach szczegółowych, w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami literowymi 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 symbolami literowymi MW/U, ZZ/MW/U, U/MW 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) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji. Nie dotyczy terenu drogi krajowej **01-KDGP**;
- 4) 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;
- 5) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 8) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 9) nakaz ochrony i zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
- 10) nakaz zachowania istniejącego pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu;
- 11) nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków, figurujące w rejestrze zabytków woj. pomorskiego, oznaczone na rysunku planu, tj.: strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, wpisane na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r., zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy z działką nr 63 oraz starodrzewem przy ulicy Fryderyka Chopina 3 wpisane do rejestru zabytków decyzją nr A-1849 z dnia 09.06.2009 r., budynek zlokalizowany przy ul. Krótkiej 6 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 612 z dnia 30.05.1972 r. Ww. obiekty objęte są ścisłą ochroną konserwatorską, dla których przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności mające wpływ na stan zachowania obiektu i jego otoczenia. Obowiązuje nakaz ochrony i zachowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków w dobrym stanie technicznym, poprzez ich konserwację, restaurację i niezbędne roboty budowlane. W obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących oraz bez uzasadnienia historycznego w kompozycji założenia danego obszaru zabytkowego. Ochronie podlega historyczna zabudowa zlokalizowana w obrębie wpisu. Na terenach **3-MN/U, 11-MN/U, 27-MW/U, 36-U, 37-U, 61-KP** ustala się obligatoryjne urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (zieleń wysoka i niska), wzdłuż granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicy historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ochrony obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania elementów zabytkowej struktury przestrzennej;
- 2) nowe elementy wprowadzane na obszarach placów publicznych oraz wzdłuż historycznych ulic w zabytkową strukturę przestrzenną, muszą zostać wykonane w formie stylizowanej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 3) ochronie podlegają:
 - a) istniejący układ historycznych ulic i placów: ul. Grunwaldzka, ul. Krótka, ul. Gdańska i ul. Fryderyka Chopina, w tym plac na rozwidleniu dróg ul. Grunwaldzkiej i Krótkiej,
 - b) historyczne zasady lokalizacji istniejących obiektów na działkach wzdłuż ulic Grunwaldzkiej i Krótkiej,
 - c) historyczne ogrodzenia,
 - d) obiekty chronione, oznaczone na rysunku planu;
- 4) nakaz zachowania, przywrócenia lub uczytelnienia historycznych podziałów parcelacyjnych wraz z występującym zadrzewieniem i zakrzewieniem – graniczne szpalery drzew i krzewy;
- 5) nakaz zachowania kształtu brył obiektów chronionych, w tym w szczególności ich obrysów zewnętrznych, wysokości, kształtu dachów, formy architektonicznej, wystroju elewacji, w tym dopuszcza się odtworzenie i restylizację elewacji przekształconych, ocieplonych, mającą na celu przywrócenie historycznej kompozycji i wystroju elewacji, w szczególności stanowiących pierzeje ulic historycznych;
- 6) nakaz zachowania usytuowania głównych wejść do obiektów chronionych, układu otworów okiennych i drzwiowych oraz takich elementów, jak balkony, wykusze, tarasy, detal architektoniczny, itp.;
- 7) nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż ulic Grunwaldzkiej musi nawiązywać skalą, formą i detalem do obiektów chronionych zlokalizowanych na obszarze objętym planem. W wystroju elewacji stosować materiały występujące w historycznej zabudowie oraz artykulację elewacji wertykalnej i horyzontalnej;
- 8) nakaz zachowania drzew, oznaczonych na rysunku planu. Nowe nasadzenia lokalizować w formie dopełnień istniejącej zieleni, jak również w formie nowych kompozycji, używając gatunków tożsamyh lub gatunków szlachetnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem (w ilości minimum 1:1);

- 9) nakaz zagospodarowania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej;
- 10) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów sytuowanych na terenie budowy wyłącznie na czas budowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

§ 13. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu. Obowiązuje priorytet działań konserwatorskich polegających na rewaloryzacji założenia, dążeniu do zachowania struktury przestrzennej i historycznej substancji architektonicznej, w tym utrzymaniu tradycyjnej organizacji przestrzennej, m.in. lokalizacji zabudowy kalenicowo względem historycznych dróg i charakteru zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy, w tym ograniczaniu wysokości zabudowy do 2,5-3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, w zależności od uwarunkowań.

§ 14. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Na obszarze tym obowiązuje ochrona archeologiczna stanowiska archeologicznego. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu lub związane ze zmianą dotychczasowego zainwestowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem 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 dachu;
- 2) nakaz zachowania kompozycji elewacji budynku, w tym zachowanie usytuowania głównych wejść do budynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki okiennej, proporcji, ważniejszych podziałów architektonicznych elewacji, wystroju elewacji, detalu architektonicznego oraz materiału i kolorystyki;
- 3) nakaz zachowania historycznych zasad lokalizacji budynków, w tym sytuowania elewacji frontowej kalenicowo względem drogi;
- 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 dachu, artykulacji i ewentualnie wystroju elewacji, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
- 5) dopuszcza się adaptację ww. obiektów;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków, mające wpływ na wygląd obiektu podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami i należy prowadzić je z poszanowaniem ww. elementów objętych ochroną.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty o walorach historyczno-kulturowych oraz historyczne słupy bramne, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) ochronę w zakresie budynków: historycznych proporcji bryły budynku, historycznej geometrii dachu, zachowanego historycznego detalu architektonicznego;
- 2) zakaz nadbudowy budynków;
- 3) zakaz rozbudowy budynków od strony frontu działki;
- 4) ochronę, konserwację i zachowanie słupów bramnych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 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 **ZP**, **KP**, **KP/ZP**, **ZP/KX**, **37-U**, **KDX**, **KDX/ZP**, **KXX**.

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

4. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych oznaczonych symbolami **ZP, KP/ZP, ZP/KX, 37-U, KDX/ZP, KXX**, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.

5. Na terenach **08-KDD** oraz **52-ZP/KX**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz lokalizacji placu publicznego.

6. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenu **37-U**. Na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy.

7. Dla przestrzeni ogólnodostępnych, za wyjątkiem drogi **01-KDGP**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania minimum 20% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg publicznych;
- 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.

8. 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

§ 18. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych, a także ścieżek pieszych i rowerowych.

3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

4. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni.

5. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5.

6. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5.

Rozdział 8.

Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 19. Zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego, w granicach opracowania planu, występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczone na rysunku planu. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują przepisy odrębne. Weryfikacja map zagrożenia powodziowego każdorazowo powoduje zmianę zasięgu obowiązywania niniejszego ustalenia.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: nie mniej niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 7 m;
- 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 dojazdów i dojść.

3. Ustalenia ust. 1 w zakresie podziału działek w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański (lotnisko wojskowe Pruszcz Gdański wpisane do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych decyzją nr 5/Org/SZSRLSZRP z dnia 27 lutego 2013 r., jako lotnisko lotnictwa państwowego klasy II). Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza.

§ 22. 1. W przypadku budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych na każdym terenie, za wyjątkiem terenów **54-ZZ/MW/U**, **55-ZZ/MW/U**, **56-ZZ/U**, **44-Ukr/ZP**, **29-MW/U**, **39-U** oraz terenów oznaczonych symbolem **ZP**.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Ustala się, iż obsługę komunikacyjną w granicach obszaru objętego planem tworzą tereny o następującej klasyfikacji:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**;
- 7) teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX/ZP**;
- 8) teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem **KXX**.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają ulica Grunwaldzka i ulica Fryderyka Chopina.

3. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do liczby miejsc postojowych wynikającej z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z ustaleń szczegółowych;
- 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 5) 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.

§ 24. 1. Dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i rowerowych w granicach wszystkich terenów.

2. Dopuszcza się wydzielenie dojeżdż i dojazdów w granicach wszystkich terenów, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie dotyczy terenu drogi krajowej **01-KDGP**.

3. Zakaz lokalizowania nowych zjazdów z terenu drogi krajowej **01-KDGP**. Dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi **01-KDGP** wyłącznie do budynków w stanie istniejącym.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 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 zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 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 całego obszaru planu z ogólnomiejskiego systemu sieci ciepłej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych. Zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachów budynków eksponowanych z głównych dróg, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, ul. Krótkiej i ul. Fryderyka Chopina i na obrębie terenów wpisanych do rejestru zabytków.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;

4) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urzędowania składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie ww. stref zawarte są w przepisach odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) odprowadzanie wód docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia terenu drogi krajowej **01-KDGP**;
- 2) odprowadzanie wód w granicach działki budowlanej oraz wykorzystywanie do pielęgnacji zieleni;
- 3) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 7) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych terenu, poprzez wykorzystywanie do pokrywania terenów materiałów i technologii umożliwiających odpływ wody, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne, z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza zabudowę lub dostosować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) lokalizacja masztów i anten telekomunikacyjnych nie może kolidować z zasadami ochrony obiektów i obszarów chronionych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi:

- 1) zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dopuszcza się lokalizację półpodziemnych i podziemnych zbiorników na odpady na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu drogi krajowej i drogi wojewódzkiej;
- 3) należy sytuować podziemne zbiorniki na odpady w granicach przestrzeni publicznych, ogólnodostępnych i prywatnych.

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenu **01-KDGP** ustala się zakaz realizacji infrastruktury niezwiązanej z gospodarką drogową, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą krajową.

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

4. 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.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej. Dla lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, obowiązują przepisy odrębne. Nie dotyczy drogi oznaczonej symbolem **01-KDGP**.

6. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, z przeznaczeniem jej na infrastrukturę techniczną.

7. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 13.

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

§ 27. 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

§ 28. Dla terenów **1-MN/U**, **2-MN/U**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi drobne.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,08;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: na terenie **1-MN/U** równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających terenu **07-KDD**, na terenie **2-MN/U** równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających terenu **013-KDX**;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak w stanie istniejącym lub w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

- a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
- b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **07-KDD**, **08-KDD** oraz **013-KDX**.

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

§ 29. Dla terenu **3-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,08;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni pokryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;

12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **010-KDD**;

13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wpisana jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,

b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **010-KDD**.

6. 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 **4-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Obowiązują następujące ustalenia:

1) dla zabudowy istniejącej – usługi lokalizowane co najmniej w parterach budynków. Dopuszcza się lokalizację mieszkań w parterze budynku;

2) dla nowej zabudowy – nakaz lokalizowania usług w parterze. Zakaz lokalizowania mieszkań w parterze budynku.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: szeregowa;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;

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

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 2 i nie więcej niż 3, w tym poddasze w przypadku dachu dwuspadowego;

8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m. Obowiązuje jednakowa wysokość wszystkich budynków;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie. W przypadku kompleksowej przebudowy lub nadbudowy wszystkich budynków dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Obowiązuje jednakowa kolorystyka i pokrycie dachu dla wszystkich budynków w przypadku dachu dwuspadowego. Obowiązuje jednakowa geometria dachu dla wszystkich budynków;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **08-KDD**;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 60 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenów **60-KP**, **63-KP/ZP**, **08-KDD** w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** oraz **014-KDX**.

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

§ 31. Dla terenu **5-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterze budynku. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych. Zakaz stosowania ryzalitów, wykuszy i balkonów;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m. Wysokość kalenicy budynku nie może być wyższa niż kalenica budynku zabytkowego, zlokalizowanego na terenie **6-MN/U**;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,
 - c) nakaz stosowania gzymsów;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** oraz **015-KDX**.

6. 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 **6-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterze budynku. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnej 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria, jak w stanie istniejącym. Dach kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: jak w stanie istniejącym;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** oraz **015-KDX**.

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

§ 33. Dla terenu **7-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterze budynku. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: jak w stanie istniejącym;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) geometria, jak w stanie istniejącym. Dach kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
 - 11) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
 - 13) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak na rysunku planu.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowane są budynki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **08-KDD**. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu **011-KDD** przez teren **32-MW/U**.

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

§ 34. Dla terenu **8-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterze budynku. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 55%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,

- c) nakaz stosowania gzymsów;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
- 13) kolorystyka i materiał elewacji:
 - a) nakaz stosowania cegły palonej z jasną fugą,
 - b) dopuszcza się licowanie ceramiką i cegłą,
 - c) zakaz stosowania cegły klinkierowej;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) obowiązuje pierwotna lokalizacja otworów okiennych i drzwiowych w parterze budynku,
 - b) nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 15) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak na rysunku planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się nakaz odtworzenia wyburzonego obiektu historycznego z zachowaniem oryginalnej bryły budynku, na podstawie źródeł archiwalnych, ikonograficznych bądź innej dostępnej dokumentacji. Obowiązuje odtworzenie proporcji bryły budynku, układu kalenicy względem drogi, kształtu dachu, artykulacji i wystroju elewacji budynku. Na podstawie ww. źródeł dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 2 pkt 13 zasad kształtowania zabudowy w zakresie kolorystyki i materiału elewacji;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **017-KDX**.

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

§ 35. Dla terenów **9-MN/U**, **10-MN/U** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe, lokalizowane co najmniej w parterach budynków). Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dopuszcza się lokalizację mieszkań w parterze budynku. Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych wyłącznie od strony terenu **011-KDD**.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregowa;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **10-MN/U** – 60%,
 - b) dla terenu **9-MN/U** – 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **10-MN/U** - 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,4,
 - b) dla terenu **9-MN/U** - 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **10-MN/U** – jak w stanie istniejącym,
 - b) dla terenu **9-MN/U** – 1,0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla terenu **10-MN/U** - 4, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla terenu **9-MN/U** - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **10-MN/U** - 14 m,
 - b) dla terenu **9-MN/U** - 10,5 m. Obowiązuje jednakowa wysokość wszystkich budynków;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla terenu **10-MN/U** - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni,
 - b) dla terenu **9-MN/U** - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 40 stopni,
 - c) dachy kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - d) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku:
 - a) dla terenu **10-MN/U** - jak w stanie istniejącym,
 - b) dla terenu **9-MN/U** - równoległy lub prostopadły do terenu **011-KDD**, przy czym dla wszystkich budynków obowiązuje jednakowy kierunek kalenicy;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak w stanie istniejącym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu **10-MN/U** dopuszcza się modernizację i przebudowę budynków w linii istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe na terenie **61-KP** w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD**.

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

§ 36. Dla terenu **11-MN/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania nowych wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych. Dopuszcza się adaptację istniejących mieszkań. Zakaz sytuowania nowych mieszkań.
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-40 stopni, kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dach płaski;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy lub prostopadły do ul. Fryderyka Chopina;

- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Obowiązuje nakaz nawiązania do obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 14) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;
- 16) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują wskaźniki zabudowy, jak w stanie istniejącym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren wraz z budynkiem, zgodnie z rysunkiem planu, wpisane są do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., - dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę budynków w linii istniejącej zabudowy;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Fryderyka Chopina.

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

§ 37. Dla terenów **12-MW/U**, **13-MW/U**, **14-MW/U**, **15-MW/U**, **16-MW/U** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów **12-MW/U**, **13-MW/U**, **15-MW/U**, **16-MW/U** - 50%,
 - b) dla terenu **14-MW/U** – 30%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **12-MW/U**, **13-MW/U**, **15-MW/U**, **16-MW/U** - 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,
 - b) dla terenu **14-MW/U** – 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **12-MW/U**, **13-MW/U**, **15-MW/U**, **16-MW/U** – 0,1,
 - b) dla terenu **14-MW/U** – 0,1;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 11) poziom posadowienia posadzki parteru:
 - a) na terenie **14-MW/U** na dz. nr 4/60 oraz dz. nr 111 ustala się minimalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6 m,
 - b) na pozostałych terenach: nie więcej niż 0,45 m;
 - 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 18-22 stopni wyłącznie pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości nie większej niż 1-1,8 m,
 - b) zakaz stosowania lukarn;
 - 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy i prostopadły do terenu **04-KDL**. Na terenach **13-MW/U**, **15-MW/U**, **16-MW/U** równoległe do terenu **04-KDL**;
 - 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Dla budynku zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 1 dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
 - 15) zakaz stosowania wykuszy, ryzalitów i balkonów;
 - 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m².
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
 - 2) w granicach terenu **13-MW/U** zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15;
 - 3) w granicach terenów **14-MW/U** i **15-MW/U** zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §16.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na części terenów **12-MW/U**, **14-MW/U**, **16-MW/U** występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczony na rysunku planu.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie oraz min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **04-KDL** oraz terenów **05-KDD i 012-KDX**.

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

§ 38. Dla terenów **17-MW/U**, **18-MW/U**, **19-MW/U** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się usługi drobne. Nie ustala się proporcji między funkcjami. Dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,08;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 18-22 stopni, wyłącznie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 1 do 1,8 m;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: na terenie **17-MW/U** równoległy do obowiązującej linii zabudowy, na terenie **18-MW/U** równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej terenu **07-KDD**, na terenie **19-MW/U** równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej terenu **013-KDX**;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. W obiektach chronionych dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak w stanie istniejącym lub w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenów **17-MW/U** i **19-MW/U** zlokalizowane są budynki wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15;
- 5) w granicach terenu **17-MW/U** zlokalizowane są obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §16.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **04-KDL, 07-KDD, 08-KDD i 013-KDX**.

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 terenu **20-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1. Kondygnacja podziemna nie może wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Krótkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz nie więcej niż 11 m dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Grunwaldzkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się różnicowanie wysokości w linii okapów, gzymsów budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Grunwaldzkiej;
- 11) szerokość elewacji frontowej: nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 20 m;
- 12) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m, w stosunku do rzędnej ulicy Krótkiej dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Krótkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, oraz 0,45 m, w stosunku do najniższej warstwiczy terenu wokół budynku dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Grunwaldzkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Grunwaldzkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się dachy czterospadowe, za wyjątkiem dachów namiotowych, o kącie nachylenia 35-45 stopni dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Krótkiej i ograniczonego liniami

zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Główna kalenica budynków z dachem wielospadowym nie może być krótsza niż 50% długości rzutu bryły budynku. Dopuszcza się dachy naczółkowe. Dachy kryte matową dachówką ceramiczną, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Zakaz stosowania okładziny z papy, blachy i PCV;

- 14) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 15) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 16) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do linii rozgraniczającej terenu **01-KDGP** dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Grunwaldzkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz równoległe do linii rozgraniczającej terenu **08-KDD** dla budynków posadowionych na części terenu zlokalizowanego od strony ulicy Krótkiej i ograniczonego liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dopuszcza się fryzy;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 19) przy zagospodarowaniu powierzchni utwardzonych stosować takie materiały jak: bruk, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów, kostka betonowa typu starobruk. Dopuszcza się nawierzchnię bitumiczną na ścieżkach rowerowych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3;
- 2) zakaz makroniwelacji terenu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów **07-KDD**, **08-KDD** i **013-KDX**.

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

§ 40. Dla terenu **21-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe, usługi centrotwórcze). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski. W przypadku przebudowy budynku dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni kryty matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **09-KDD**;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno, kamień, tynk w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **08-KDD** oraz **09-KDD**.

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 terenu **22-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla nowej zabudowy, za wyjątkiem budynku zabytkowego do odtworzenia, ustala się nakaz lokalizowania usług co najmniej w parterze od strony terenów **020-KXX** oraz **08-KDD**.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: dowolna. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 14) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 15) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do terenu **01-KDGP** lub równoległe do terenu **020-KXX**;
- 16) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, metal, szkło na nie więcej niż 60% powierzchni elewacji, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Zakaz stosowania elewacji szklanych od strony ulicy Grunwaldzkiej. Dla budynku do odtworzenia obowiązuje zastosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o źródła archiwalne lub ikonograficzne;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowane są historyczne słupy bramne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §16;
- 5) nakaz relokacji historycznego budynku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3;
- 2) na działce nr 44 ustala się nakaz odtworzenia zabytkowego budynku wyburzonego w granicach niniejszej działki, z zachowaniem oryginalnych wskaźników zabudowy, w oparciu o dokumentację. Odtworzenie budynku dotyczy bryły budynku, rozmieszczenia otworów drzwiowych i okien, podziałów okien, proporcji elementów zewnętrznych, użytych materiałów okładzin zewnętrznych dachu i jego przekrycia oraz detali

architektonicznych, z wykorzystaniem oryginalnych elementów dekoracyjnych – ciesielskich. Dopuszcza się odtworzenie budynku przy użyciu nowoczesnych technologii.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** i **014-KDX**.

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

§ 42. Dla terenów **23-MW/U**, **24-MW/U**, **28-MW/U**, **30-MW/U**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Nie ustala się proporcji między funkcjami. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące w zabudowie pierzejowej. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 3;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 2 i nie więcej niż 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m. Dla budynków zabytkowych i obiektów o wartościach historyczno-kulturowych wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dla obiektów chronionych obowiązuje nakaz zachowania oryginalnej geometrii dachów. W przypadku dachów mansardowych dopuszcza się kąt połaci dachowych do 60 stopni;
- 11) dopuszcza się lokalizację lukarn wyłącznie w historycznej formie, potwierdzonej dokumentacją;
- 12) dla obiektów chronionych ustala się zachowanie istniejących parametrów zabudowy;
- 13) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 14) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do terenu **01-KDGP**;
- 15) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Dla obiektów chronionych dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;

- 16) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak w stanie istniejącym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenów **24-MW/U**, **28-MW/U** oraz **30-MW/U**, zlokalizowane są budynki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15;
- 5) w granicach terenu **23-MW/U**, zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe na terenach **60-KP**, **63-KP/ZP**, **61-KP** w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** oraz **014-KDX** poprzez teren **47-ZP**.

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 terenu **25-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 85%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,55, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;

- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów co najmniej na poziomie pierwszej kondygnacji budynku;
- 14) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do obowiązującej linii zabudowy od strony terenu **08-KDD**;
- 15) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;
- 16) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** i **015-KDX**.

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

§ 44. Dla terenu **26-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,5;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryty matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 14) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do przyległych dróg;
- 15) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;
- 16) nakaz stosowania gzymsów;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **09-KDD** i **015-KDX**.

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

§ 45. Dla terenu **27-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) nakaz stosowania gzymsów;
- 14) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **09-KDD**;
- 15) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, metal, szkło, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD**.

6. 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 **29-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy. Zakaz rozbudowy poza istniejącą kubaturę, za wyjątkiem zabudowy odtwarzanej w oparciu o źródła ikonograficzne, zgodnie z liniami zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **01-KDGP**;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy zabytkowej opuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15;
- 5) w granicach terenu zlokalizowane są historyczne słupy bramne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §16.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy średniejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **019-KDX/ZP** i **016-KDX**. Zakaz lokalizowania nowych zjazdów z terenu drogi krajowej **01-KDGP**. Dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi **01-KDGP** wyłącznie do budynków w stanie istniejącym.

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

§ 47. Dla terenu **31-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,
 - c) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do obowiązujących linii zabudowy;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 15) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak na rysunku planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15;
- 5) w granicach terenu, zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §16.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **08-KDD** i **015-KDX**.

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

§ 48. Dla terenu **32-MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni kryty matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,
 - c) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;

- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do obowiązujących linii zabudowy;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;
- 15) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak na rysunku planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - d) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **09-KDD** i **011-KDD**.

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

§ 49. Dla terenu **33-MW/U**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: wolnostojąca,
 - b) dla zabudowy garażowej: szeregową, jak w stanie istniejącym;
- 2) linie zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: obowiązująca, jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek,
 - b) dla zabudowy garażowej: jak w stanie istniejącym;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 0,98, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,73; dla zabudowy garażowej – jak w stanie istniejącym;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 3,
 - b) dla zabudowy garażowej: 1;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 12 m,
 - b) dla zabudowy garażowej: w przypadku dachu płaskiego – 3 m, w przypadku dachu dwuspadowego - 4 m, przy czym maksymalna wysokość do okapu musi wynosić nie więcej niż 2,5 m. Wysokość wszystkich budynków garażowych musi być jednakowa;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: dachy symetryczne dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia 35-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,
 - c) dla zabudowy garażowej: dach płaski. W przypadku kompleksowej przebudowy dopuszcza się dach dwuspadowy;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynków: równoległy do ul. Fryderyka Chopina;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, wpisany jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego - zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., - dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę budynków garażowych w linii istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami ust.2 pkt. 9 lit. b;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie,
 - b) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Fryderyka Chopina.

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

§ 50. Dla terenu **34-U/MW** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi szkolnictwa i oświaty i inne usługi nieuciążliwe) i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się zabudowę garażową.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca, szeregową;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację łącznika zabudowy między terenem **34-U/MW**, a **44-Ukr/ZP**, zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3. Dla zabudowy łącznika: 1;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **09-KDD**;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy łącznika dopuszcza się szkło;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD**;

3) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 4 m, stanowiącego przedłużenie i połączenie ul. Alei ks. Józefa Waląga, przez teren **44-Ukr/ZP** z terenem dawnej cukrowni, jak na rysunku planu.

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

§ 51. Dla terenu **35-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi drobne.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

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

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m. Na dz. nr 4/62 ustala się minimalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 30-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **06-KDD**;

13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

2) na części terenu występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczony na rysunku planu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, w ilości min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **06-KDD**.

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

§ 52. Dla terenu **36-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi związane z ochroną życia, mienia i zdrowia ludzi tj. straż pożarna, policja, służba zdrowia).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 30-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenów **04-KDL** i **08-KDD**;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wpisana jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **04-KDL** i **08-KDD**.

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

§ 53. Dla terenu **37-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (targowisko miejskie). Dopuszcza się usługi drobne, usługi pogrzebowe.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;

- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku w stosunku do ściany frontowej budynku: równoległy lub prostopadły do terenu **08-KDD**;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wpisana jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zadaszenie przejść pieszych i dojazdów;
- 3) zabudowę realizować wg jednej koncepcji architektonicznej;
- 4) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
 - c) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **08-KDD**.

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

§ 54. Dla terenu **38-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: pierzejowa;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m, przy czym wysokość wszystkich budynków musi być równa;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 14) dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu, przy czym należy ją realizować dla całego budynku jednocześnie z zachowaniem dachu dwuspadowego o kącie nachylenia 40 stopni;
- 15) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **09-KDD** i **015-KDX**;
- 16) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2,
 - c) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD** oraz **015-KDX**.

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

§ 55. Dla terenu **39-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych. Dopuszcza się lokalizację wiat rekreacyjnych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **016-KDX**.

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

§ 56. Dla terenu **40-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy dawnej stacji paliw po obrysie budynku, jak w stanie istniejącym,
 - b) zakaz rozbudowy obiektu historycznego,
 - c) w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wyłącznie lokalizację nowej zabudowy w formie obiektu tymczasowego o funkcji gastronomicznej, przeznaczonego do konsumpcji, w formie demontowanej, ażurowej, z zadaszeniem, z zastosowaniem drewna, szkła. Dopuszcza się stal, metal dla elementów konstrukcyjnych;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy dawnej stacji paliw - jak w stanie istniejącym tj. nie więcej niż 6 m,
 - b) dla nowej zabudowy – wysokość nie większa niż do linii okapu głównego budynku dawnej stacji paliw;
 - 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla zabudowy dawnej stacji paliw – geometria dachu, jak w stanie istniejącym. Dach kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dla nowej zabudowy - dach płaski lub jednospadowy;
 - 12) kierunek głównej kalenicy budynku: dla zabudowy dawnej stacji paliw - jak w stanie istniejącym;
 - 13) kolorystyka i materiał elewacji: dla budynku dawnej stacji paliw – tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Nakaz stosowania jednego koloru w wykończeniu elewacji, dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
 - 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
 - 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
 - 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;

4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15;

5) lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakaz zachowania oryginalnej bryły dawnej stacji paliw;

2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:

a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **01-KDGP** i **08-KDD**, przy czym dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi **01-KDGP**.

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

§ 57. Dla terenu **41-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;

8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m. Zakaz nadbudowy budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: jak w stanie istniejącym;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym. Dach kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

12) kierunek głównej kalenicy budynku: jak w stanie istniejącym;

13) kolorystyka i materiał elewacji: dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości. Dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;

14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, z zastosowaniem „krzyża okiennego”;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków tj. budynek zlokalizowany przy ul. Krótkiej 6 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 612 z dnia 30.05.1972 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
 - 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
 - 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
 - 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
 - 5) w granicach terenu zlokalizowane są oznaczone na rysunku planu budynki wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15;
 - 6) lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz wprowadzenia parkowej zieleni urządzonej oraz małej architektury;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zakaz lokalizowania miejsc postojowych na terenie **41-U**;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu **62-KP** w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
 - c) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie **61-KP**;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów **011-KDD** i **017-KDX**.

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

§ 58. Dla terenu **42-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy: pierzejowa – kamienica. Obowiązuje prosta bryła budynku. Zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,2, w tym 2,4 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35-50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - b) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów, co najmniej na poziomie pierwszej kondygnacji budynku,
 - c) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu,
 - d) dla nowej zabudowy ustala się nakaz stosowania gzymsów;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do linii zabudowy od strony ul. Fryderyka Chopina;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości;
- 14) rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej: nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej powtarzającej podziały stolarki, jak w obiektach chronionych, z zastosowaniem „krzyża okiennego”.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej od strony terenu **01-KDGP** ustala się nakaz lokalizowania elewacji frontowej budynku od strony terenu **01-KDGP**;
- 2) na elewacji frontowej budynku ustala się nakaz sytuowania głównych wejść do budynku oraz otworów okiennych, z zachowaniem symetrycznego układu elewacji;
- 3) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
 - c) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach **62-KP** oraz **61-KP**;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **011-KDD**.

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

§ 59. Dla terenu **43-U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi centrotwórcze, nieuciążliwe).
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca. zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 18-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej. Dla obiektów chronionych dopuszcza się istniejącą geometrię i pokrycie dachu. Dachy o kącie nachylenia 18-22 stopni dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości nie większej niż 1-1,8 m;
- 12) dopuszcza się lukarny. W przypadku lokalizowania lukarn, zachować odległość min. 2 m od zewnętrznej krawędzi dachu oraz min. 1,5 m pomiędzy poszczególnymi lukarnami lub lokalizować lukarny w osi okien kondygnacji zlokalizowanej poniżej. Lukarny nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do ul. Fryderyka Chopina;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, w kolorach jasnych, pastelowych, takich jak biel, beż, szarości. Dla zabudowy zabytkowej dopuszcza się stosowanie oryginalnej kolorystyki i materiałów elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 4) w granicach terenu zlokalizowany jest budynek wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15;
- 5) lokalizacja lokali usługowych w obiektach chronionych oraz wejścia do tych lokali nie mogą doprowadzić do przekształceń wystroju elewacji, w tym zmiany artykulacji otworów elewacyjnych, czy ich szerokości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
 - a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
 - c) w przypadku ograniczonej powierzchni, dopuszcza się bilansowanie miejsc na terenie **61-KP**;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD**.

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

§ 60. Dla terenu **44-Ukr/ZP** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego) i zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację łącznika zabudowy między terenem, **44-Ukr/ZP**, a **terenem 34-U/MW**, zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 11%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,33, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,22;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2. Dla zabudowy łącznika: 1;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m. Zakaz nadbudowy budynków istniejących na dzień uchwalenia planu. Dla sygnaturki kościoła wysokość, jak w stanie istniejącym;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: jak w stanie istniejącym;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: geometria, jak w stanie istniejącym. Dach kryty matową dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy lub prostopadły do ul. Fryderyka Chopina;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu. Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 4 m, stanowiącego przedłużenie i połączenie ul. Alei ks. Józefa Waląga z terenem dawnej cukrowni, jak na rysunku planu;
- 14) materiał i kolorystyka elewacji: stosować oryginalną kolorystykę i materiał elewacji, w oparciu o badania stratygraficzne lub źródła ikonograficzne. Dla nowej zabudowy dopuszcza się szkło i drewno;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren wraz budynkiem kościoła oraz starodrzewem, zgodnie z rysunkiem planu, wpisane są do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy z działką nr 63 oraz starodrzewem przy ulicy Fryderyka Chopina 3 wpisane do rejestru zabytków decyzją nr A-1849 z dnia 09.06.2009 r., dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14;
- 5) w granicach terenu zlokalizowane są budynki wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz rozbiórki budynków oznaczonych na rysunku planu;

2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu **62-KP** w ilości:

a) min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;

2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD** przez teren **34-U/MW** oraz z ul. Fryderyka Chopina.

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

§ 61. Dla terenów **45-ZP, 46-ZP, 47-ZP, 48-ZP, 49-ZP, 50-ZP** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) nakaz urządzenia terenu **47-ZP**, co najmniej w 30% zielenią, a także małą architekturą, ciągi piesze, z wykorzystaniem takich materiałów jak: kamień, granit, stal, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, nawierzchnie gruntowe i mineralne. Projekt urządzenia terenu obejmować musi wejścia do budynków.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren **46-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, wpisany jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, wpisanego na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;

2) teren **50-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, wpisany jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. zespół cukrowni w Pruszczu Gdańskim z willą dyrektora wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 z dnia 25.08.1992 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;

3) tereny **46-ZP, 47-ZP, 48-ZP, 49-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

4) tereny **46-ZP, 47-ZP, 48-ZP, 49-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

5) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację pasa technicznego, drogi serwisowej, na terenie **46-ZP**;

2) zakaz zabudowy na terenie **46-ZP**;

3) nakaz rozbiórki budynku w granicach terenu **47-ZP**, oznaczonego na rysunku planu;

4) tereny **47-ZP, 48-ZP, 49-ZP, 50-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) na terenach **45-ZP, 50-ZP** ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

2) ustala się dostępność komunikacyjną:

a) do terenu **45-ZP** z terenu **04-KDL**,

b) do terenu **46-ZP** z terenu **01-KDGP**,

c) do terenu **47-ZP** z terenów **014-KDX** i **08-KDD**;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury. Na terenie **46-ZP** obiekty małej architektury lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu **01-KDGP**.

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

§ 62. Dla terenu **51-ZP/KX** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i ogólnodostępnych ciągów pieszych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) do urządzenia terenu stosować takie materiały jak: nawierzchnia kamienna lub granitowa, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, metal.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz zabudowy;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

2) ustala się dostępność komunikacyjną: z terenu **08-KDD**;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

§ 63. Dla terenu **52-ZP/KX**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej i ogólnodostępnych ciągów pieszych (publiczny plac spacerowy). Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącego przystanku oraz jego przeniesienie w obszar oznaczony na rysunku planu. Lokalizacja wiaty przystankowej nie może kolidować z wjazdem na teren dawnej stacji benzynowej na terenie **40-U**. Zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nakaz lokalizacji placu publicznego, urządzonego co najmniej w 20% zielenią;

2) do urządzenia terenu stosować takie materiały jak: nawierzchnia kamienna lub granitowa, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, metal;

3) do urządzenia terenu w granicach historycznego przebiegu ulicy Krótkiej, oznaczonego na rysunku planu, stosować kamień naturalny.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: jak w stanie istniejącym;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do terenu **01-KDGP**;
- 13) materiał wykończeniowy wiaty przystankowej: szkło. Dopuszcza się stal, metal, drewno dla elementów konstrukcyjnych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz ochrony ekspozycji placu publicznego i istniejącej zabudowy;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zakaz lokalizowania ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną z terenu **08-KDD**.

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

§ 64. Dla terenu **53-ZD** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: materiał i kolorystyka elewacji: cegła, licówka ceramiczna, drewno kamień, tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **06-KDD**.

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

§ 65. Dla terenu **54-ZZ/MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami.

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczone na rysunku planu. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują ustalenia zawarte w §19;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie oraz min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **05-KDD**.

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

§ 66. Dla terenu **55-ZZ/MW/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe). Nie ustala się proporcji między funkcjami.

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczone na rysunku planu. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują ustalenia zawarte w §19;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie oraz min. 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **012-KDX** poprzez teren **14-MW/U**.

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

§ 67. Dla terenu **56-ZZ/U** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren zabudowy usługowej.

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczone na rysunku planu. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują ustalenia zawarte w §19;

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, w ilości min. 2,5 miejsca postojowe/każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **06-KDD** przez teren **35-U**.

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

§ 68. Dla terenu **57-ZZ/KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;
- 2) rodzaj nawierzchni:
 - a) asfalt, kostka brukowa, nawierzchnia kamienna lub granitowa,
 - b) krawężniki – granitowe;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację przystanków autobusowych,
 - e) zieleń,
 - f) miejsca postojowe.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczone na rysunku planu. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują ustalenia zawarte w §19.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 69. Dla terenów **58-WS, 59-WS** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (Kanał Nowa Radunia).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizowania kładek pieszo-rowerowych;

2) dopuszcza się budowę urządzeń związanych z regulacją stosunków wodnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, wpisane są do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, wpisanego na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r., dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11;

2) teren **59-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

4) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren **58-WS** zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się dostępność komunikacyjną z terenów przyległych.

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

§ 70. Dla terenów **60-KP** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingów ogólnodostępnych. Dopuszcza się lokalizację zieleni, małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: w liniach rozgraniczających terenu;

2) rodzaj nawierzchni: kamienna lub granitowa.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości niezbędnej do obsługi terenów sąsiadujących;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **014-KDX**.

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

§ 71. Dla terenów **61-KP**, **62-KP** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingów ogólnodostępnych. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-jezdnych, zieleni, małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) rodzaj nawierzchni: kamienna lub granitowa.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren **62-KP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości niezbędnej do obsługi terenów sąsiadujących;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD** do terenu **61-KP** oraz z terenu **011-KDD** do terenu **62-KP**;
- 3) na terenie **61-KP** dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszego, stanowiącego przedłużenie i połączenie ul. Alei ks. Józefa Wałęga, przez teren **44-Ukr/ZP**, **34-U/MW** z terenem dawnej cukrowni.

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

§ 72. Dla terenu **63-KP/ZP** oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingów ogólnodostępnych i zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) rodzaj nawierzchni: kamienna, granitowa, krata trawnikowa.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości niezbędnej do obsługi terenów sąsiadujących;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **014-KDX**.

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

§ 73. Dla terenów **64-E**, **65-E** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,45 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni kryte matową dachówką ceramiczną, betonową lub cementową w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy lub prostopadły do terenów **09-KDD** oraz **04-KDL**;
- 13) kolorystyka i materiał elewacji: tynk, w kolorach jasnych, pastelowych takich jak biel, beż, szarości;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe w granicach terenu **61-KP** oraz **36-U**;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z §23 ust. 3 pkt 2;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu **09-KDD** oraz **04-KDL** przez teren **36-U**.

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

§ 74. Dla terenu **01-KDGP** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;
 - 2) rodzaj nawierzchni:
 - a) jezdnia, ścieżka rowerowa - asfalt,
 - b) chodniki i krawężniki – kamienne lub granitowe;
 - 3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych,
 - c) lokalizację przystanków autobusowych,
 - d) zieleń.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wpisana jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, wpisanego na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
 - 2) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
 - 3) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
 - 4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest częściowo w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

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

§ 75. Dla terenu **02-KDG**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;
 - 2) rodzaj nawierzchni:
 - a) jezdnia, ścieżka rowerowa - asfalt,
 - b) chodniki i krawężniki - kamienne lub granitowe;
 - 3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 76. Dla terenu **03-KDZ** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

2) rodzaj nawierzchni:

a) jezdnia, ścieżka rowerowa - asfalt,

b) chodniki i krawężniki - kamienne lub granitowe;

3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) lokalizację przystanków autobusowych,

e) zieleni.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, wpisany jest do rejestru zabytków woj. pomorskiego tj. strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, wpisanego na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981 r., dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11;

2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

4) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 77. Dla terenu **04-KDL** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

2) rodzaj nawierzchni:

a) jezdnia, ścieżka rowerowa - asfalt,

b) chodniki i krawężniki - kamienne lub granitowe;

3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) lokalizację przystanków autobusowych,

e) zieleń,

f) miejsca postojowe.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

2) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 78. Dla terenów **05-KDD, 06-KDD, 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. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

2) rodzaj nawierzchni:

- a) dla terenów **08-KDD, 09-KDD, 010-KDD** – nakaz stosowania nie mniej niż 30% pokrycia nawierzchnią kamienną lub granitową; dla pozostałej części dopuszcza się asfalt,
 - b) dla terenu **05-KDD, 06-KDD, 07-KDD** – asfalt, kostka brukowa, nawierzchnia kamienna lub granitowa,
 - c) dla terenu **011-KDD** – nawierzchnia kamienna lub granitowa,
 - d) krawężniki – granitowe;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
- a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację przystanków autobusowych,
 - e) zieleni,
 - f) miejsca postojowe, za wyjątkiem terenu **011-KDD**.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu **08-KDD** oraz tereny **07-KDD, 09-KDD, 011-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) część terenu **08-KDD** oraz tereny **07-KDD, 09-KDD, 011-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na części terenów **05-KDD, 06-KDD** występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczony na rysunku planu;
- 2) na terenie **08-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz lokalizacji placu publicznego, urządzonego co najmniej w 20% zielenią, małą architekturą, z wykorzystaniem takich materiałów jak: nawierzchnia kamienna lub granitowa, stal, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło;
- 3) dopuszcza się urządzenie terenu **011-KDD** w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) nakaz rozbiórki budynków oznaczonych na rysunku planu;
- 5) nakaz zachowania istniejącego pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) tereny **07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD** zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie **08-KDD** miejsca parkingowe należy lokalizować wzdłuż jezdni;
- 3) na terenie **08-KDD** nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej na parkingu.

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

§ 79. Dla terenów **012-KDX, 013-KDX, 014-KDX, 015-KDX, 016-KDX, 017-KDX, 018-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

2) rodzaj nawierzchni:

a) dla terenów, **014-KDX, 015-KDX, 016-KDX, 017-KDX, 018-KDX** - nawierzchnia kamienna lub granitowa,

b) dla terenu **012-KDX, 013-KDX** – asfalt, kostka brukowa, nawierzchnia kamienna lub granitowa,

c) krawężniki – granitowe;

3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację ciągów rowerowych,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zieleni,

e) miejsca postojowe.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny **013-KDX, 014-KDX, 015-KDX, 016-KDX, 017-KDX, 018-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;

2) tereny **013-KDX, 014-KDX, 015-KDX, 016-KDX, 017-KDX, 018-KDX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

3) tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakaz rozbiórki budynków oznaczonych na rysunku planu;

2) tereny **013-KDX, 014-KDX, 015-KDX, 016-KDX, 017-KDX, 018-KDX** zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 80. Dla terenu **019-KDX/ZP** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego i zieleni urządzonej.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;

2) rodzaj nawierzchni i krawężniki: kamienna lub granitowa;

3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

a) lokalizację ścieżek rowerowych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni,

d) małą architekturę.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 81. Dla terenu **020-KXX** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu;
- 2) rodzaj nawierzchni:
 - a) kamienna lub granitowa. Dla wydzielonej ścieżki rowerowej – asfalt,
 - b) krawężniki – granitowe;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni,
 - c) małą architekturę.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 2) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;
- 3) teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §22 ust. 3.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren zlokalizowany jest w granicach historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego, wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §12.

6. 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

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

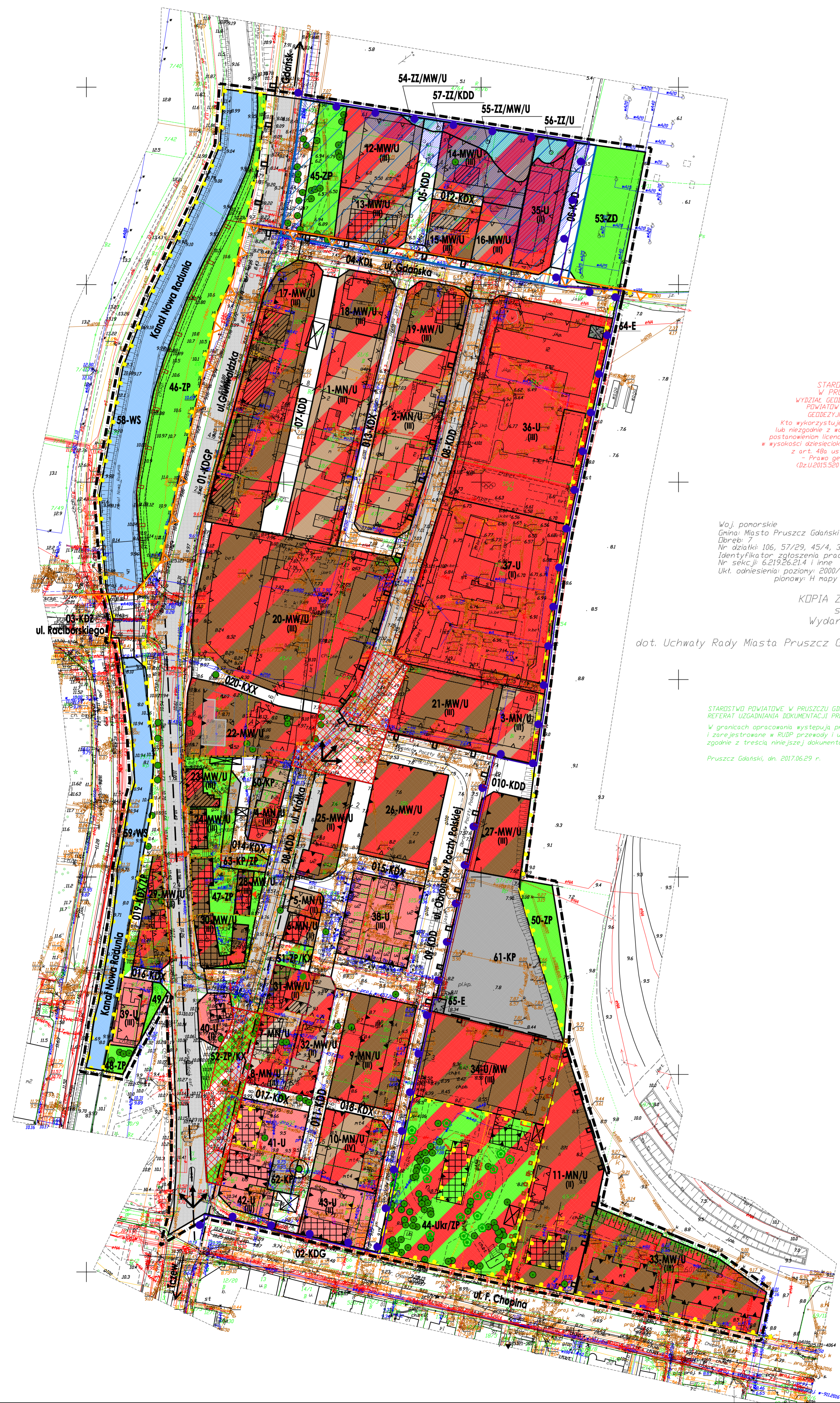
§ 83. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI "REJON UL. KRÓTKIEJ"

SKALA 1:1000



STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY BİRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji
lub niezgodnie z warunkami licencji lub uświadczenia jest wbrew
postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej
w wysokości sześciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów
z art. 48a ust. 1 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -
"Prawo geodezyjne i kartograficzne"
(Dz.U.2005.52) z 2005.04.14 z późn. zm.)

Woj. pomorskie
Gmina: Miasto Pruszcz Gdański
Dobre:
Nr działki 106, 57/29, 45/4, 30/2, 69/48, 63, 4/60, 4/45 i inne
Identyfikator zgłoszenia pracy: 6642.2856.2017
Nr sekcji 6.219.26.214 i inne
Ukt. odniesienia: poz. 2000/6
planowy: H mapy

KOPIA Z MAPY ZASADNICZEJ
skala 1:1000
Wydano dnia 2017.06.29 r.

dot. Uchwały Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego Nr XXXV/327/2017 z dnia 14.06.2017 r.

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZCZU GDAŃSKIM
REFERAT UZASADNIWIENIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
W granicach opracowania występują projektowane
i zarejestrowane w RUDP przewozy i urządzenia
zgodnie z treścią niniejszej dokumentacji.
Pruszcz Gdański, dn. 2017.06.29 r.

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- Oznaczenia ogólne**
 - granicę obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
- Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - granicę terenów zabudowy średniej klasy
 - obowiązujące linie podziału na działki
 - obszar lokalizacji wiaty przemysłowej
 - obszar lokalizacji placu publicznego
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych

3. Oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

- drzewa do zachowania

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

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - cały obszar objęty planem
- granicę historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków
- granicę strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
- objekt ujęty w ewidencji zabytków
- objekt o wartościach historyczno-kulturowych
- historyczne słupy brame
- budynek do odwrócenia (historyczny budynek przy ul. Grunwaldzkiej 11)

5. Przeznaczenie terenów

- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW/U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- U/MW** teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej
- Ukr/ZP** teren zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego) i zieleni urządzonej
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- ZP/KX** tereny zieleni urządzonej i ogólnodostępnych ciągów pieszych
- ZD** teren ogrodów działkowych
- ZZ/MW/U** obszary szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- ZL/U** obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- ZL/KDD** obszar szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat) oraz teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KP** tereny parkingów ogólnodostępnych
- KP/ZP** teren parkingu ogólnodostępnego i zieleni urządzonej
- KDGP** teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDG** teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL** teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDX** tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym
- KDX/ZP** teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego i zieleni urządzonej
- KXX** teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego
- E** elektroenergetyka

II. OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH, NIEBĘDĄCYMI USTALENIAMI PLANU

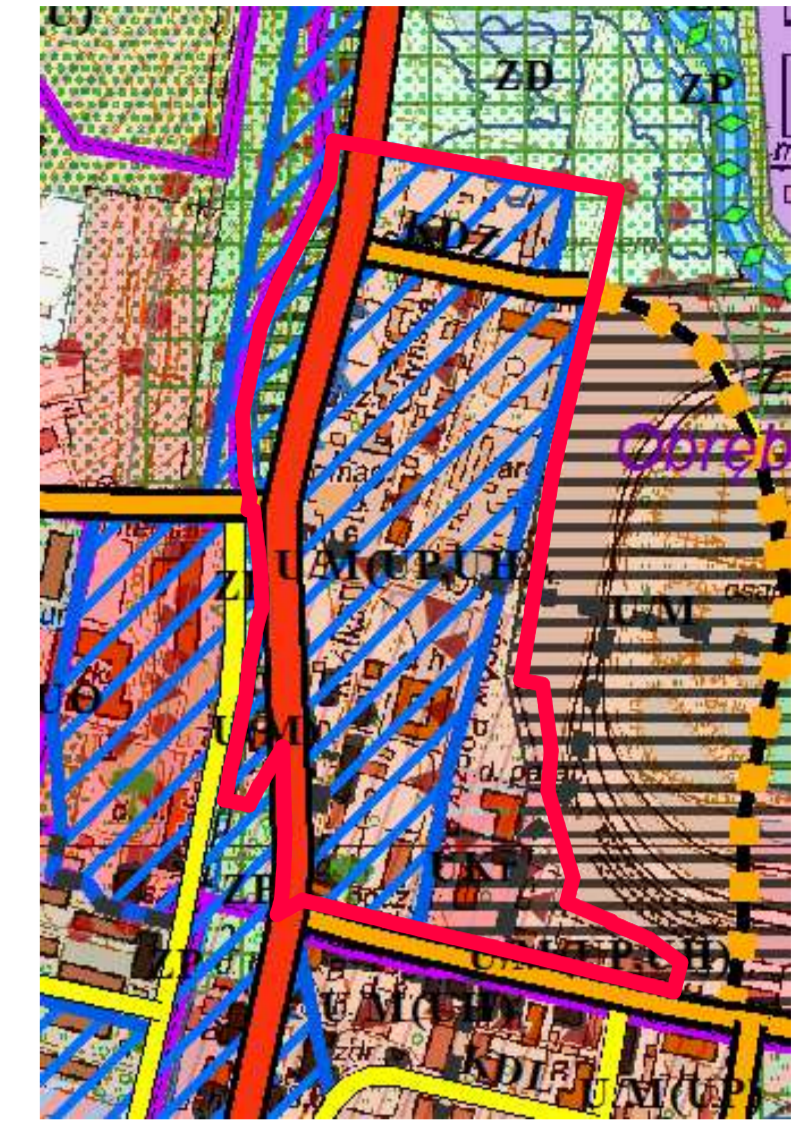
1. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- granicę terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- starodrzew wpisany do rejestru zabytków
- pomnik przyrody

2. Inne oznaczenia

- orientacyjny przebieg projektowanej drogi serwisowej
- orientacyjny proponowany przebieg ciągu pieszego
- historyczne podziały parcelacyjne
- teren dawnej młczarni
- historyczne przejścia i wjazdy na nieruchomości
- granicę obszaru wskazanego do rewitalizacji
- budynki niestanowiące
- objekt do likwidacji
- obszar narazony na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat oś widokowa
- otwarcie widokowe
- historyczny przebieg ulic
- wymiar w metrach

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



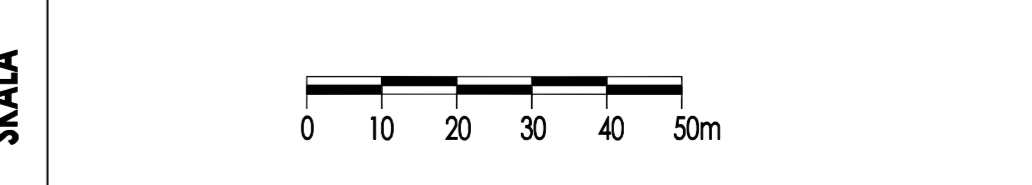
OZNACZENIA STUDIUM:

- granicę obszaru objętego planem
- U/M (UP, UH)** tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej
- UKr** tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego
- ZP** tereny zieleni urządzonej - główne strefy zieleni
- ZD** tereny ogrodów działkowych
- KDZ** tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- objekt i obszar wpisane do rejestru zabytków
- pomnik przyrody
- strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony archeologicznej
- obszar wskazany do rewitalizacji
- droga główna
- droga zbiorcza
- droga lokalna
- obszar średniego zagrożenia powodzią (1%)
- osnowa przyrodnicza miasta (OPM)

NR ZAŁĄCZNIKA
Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
FABRYKA PRZESTRZENI
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz. U. z 2021 r. poz. 741 art. 5 pkt 3/
mgr Filip Sokolowski - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz. U. z 2021 r. poz. 741 art. 5 pkt 3/
mgr Kamila Szymłowska - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Zuchowski - prognoza skutków finansowych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/334/2021
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. Krótkiej".

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 748, poz. 922).

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 miasta Pruszcz Gdański obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Strzeleckiego”, uchwalonego Uchwałą Nr VI/34/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 lutego 2007 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, udoskonalień 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 montażu 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki 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/334/2021

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 projektem planu jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Strzeleckiego”, uchwalonego uchwałą Nr VI/34/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 lutego 2007 r.

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod następujące funkcje: tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, tereny usługowe, usług sakralnych z zielenią parkową, tereny placu publicznego z zielenią, parkingów z zielenią towarzyszącą, rzekę, tereny zielone związane z rzekami i wałami ochronnymi oraz komunikacji.

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 usługowej i mieszkaniowej, terenach zabudowy usługowej – usługi publiczne oraz terenach zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 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 jest 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 XXXV/327/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”.

Plan został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp* i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2021 r. do 27 maja 2021 r. W trakcie trwania wyłożenia, dnia 24 maja 2021 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu można było składać do dnia 10 czerwca 2021 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zakres sporządzanego 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 (§10 projektu planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo

ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pruszczu Gdańskim.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu 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 §25 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu 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 projektu 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.