

Projekt

z dnia 20 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne:

§ 1. 1. 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej” obejmującą obszar działek położonych w południowej części miasta na wschód od ul. Grunwaldzkiej i na zachód od linii kolejowej E65 Warszawa – Gdynia.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 7,9337 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) Załącznik nr 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;
- 4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Dziale II;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Dziale III.

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

§ 4. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **budowie urządzeń infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni; ustala się możliwość sytuowania tarasów: dla poszczególnych pionów komunikacyjnych, ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1,0 m w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20,0 m²);

- 3) **detalu i elementach wykończeniowych** - należy przez to rozumieć elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe itp.;
- 4) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **skrócie mp** - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię do 0,5 m oraz wykuszy, balkonów wysuniętych poza tę linię do 1,2 m, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (kubaturowych i słupowych, nadziemnych i podziemnych, obiektów liniowych);
- 7) **liniach rozgraniczeń wewnętrznych** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu szczegółowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) **poziomie gruntu** - należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 12) **przedsięwzięciach uciążliwych** - należy przez to rozumieć:
 - a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o przepisy szczegółowe w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 15) **rzemiośle usługowym** - należy przez to rozumieć: usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.) oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, powstawania odorów i składowania na otwartym terenie;
- 16) **składowanie na otwartym terenie** - należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;
- 17) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, oznaczonego barwą oraz symbolem terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady

zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 6 oraz w poszczególnych § Działu III, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń, urządzenia sportowe i place zabaw, drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;

- 18) **terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć teren zabudowy, na którym dopuszcza się funkcje, niepowodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń; zakres dopuszczonych funkcji: działalność produkcyjna, magazynowa, składowa (zakaz składowania na odkrytym terenie), dystrybucyjna, warsztaty samochodowe (montaż, demontaż), stacje paliw, hurtownie, złomowiska, warsztaty ślusarskie, tokarskie i analogiczne, usługi elektrotechniczne, zakłady kamieniarskie, zakłady pogrzebowe, zakłady produkcyjne, myjnie, centra logistyczne; wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach własnej działki;
- 19) **terenie zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszczące usługi komercyjne, rzemiosło usługowe oraz dopuszcza się lokalizację innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach szczegółowych;
- 20) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** - rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 21) **wysokość 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 najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyższy położony punkt na przekryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy to stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
- 22) **usługi komercyjne** - należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, zdrowia, edukacji, biura, domy weselne, usługi turystyki, hotelarstwa, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie, myjnie samochodowe. Wyklucza się: złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich pogrzebowych, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne;
- 23) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki;
- 24) **zagospodarowanie tymczasowe** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie tymczasowe nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne:**

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wymiary w metrach;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczający przeznaczenie terenu;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – 15 kV oraz pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14,0 m;
- 7) tereny zieleni naturalnej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 1.

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

§ 6. Dla obszaru objętego granicami na rysunku planu ustala się podział na tereny oznaczone symbolami terenu oraz ich przeznaczenie:

- 1) 1.UH/P - teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) 2.ZP/KDW - teren zieleni parkowej i drogi wewnętrznej;
- 3) 3.K i 4.K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku zgodnie z parametrami zawartymi w Dziale III oraz przepisami odrębnymi, zakaz wydzielania parkingów jako odrębnych działek z terenów zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla celów opracowań geodezyjnych przebieg linii rozgraniczających, będący jednocześnie granicą działek, należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać zgodnie z rysunkiem planu w osi linii rozgraniczającej terenu.

4. Przy realizacji zagospodarowania terenów wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych a architektura powinna reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustalone w Dziale III uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8.

2. Na obszarze planu ustala się 6,0 m jako minimalną szerokość jezdni dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. stacja trafo) oraz podziałów korygujących i porządkujących.

4. W bilansie miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie usługowej do powierzchni użytkowej usługowej należy zaliczać podstawową powierzchnię usługową (np. sale sprzedażowe, wystawowe, restauracyjne, biura, pomieszczenia obsługi klienta, pokoje hotelowe itp.) bez powierzchni użytkowych zapleczy i magazynów.

5. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz usług/przedsięwzięć uciążliwych, składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie.

6. Ustala się zasady i ogólne warunki podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości;
- 2) przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych należy zapewnić dla każdej działki dostęp do drogi publicznej (ul. Stolarskiej), który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu oraz niewydzielonych dróg wewnętrznych lub też zrealizowany na zasadach służebności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu ustala się wielkości powierzchni działek nowo wydzielanych dla zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m²,
 - b) dla procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzielen dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących ustala się dopuszczenie wymaganych wydzielen nie określając wielkości działek,

- c) na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni, wód, infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) na obszarze planu ustala się szerokość frontów działek:
 - a) minimalna – 50,0 m,
 - b) maksymalna: nie określa się,
 - c) ustalanie minimalnej szerokości frontów działek nie dotyczy procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzieleń dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących;
- 5) na obszarze planu ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, który w miarę możliwości powinien być zbliżony do 90⁰.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi.

4. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

1) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

5. Budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane od drogi w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. Przy lokalizowaniu budynków użyteczności publicznej w miejscach, w których będą narażone na występowanie wartości przekraczających dopuszczalny hałas i drgania określone w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia.

6. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami w sposób określony w przepisach odrębnych.

7. W przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi (ul. Stolarskiej) należy zapewnić ochronę przed tymi uciążliwościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, w tym ograniczenia wysokości zabudowy do 50 m n.p.m. Na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego. W związku z prawdopodobieństwem wystąpienia ponadnormatywnego przekroczenia hałasu wynikającym z użytkowania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański należy stosować przepisy odrębne związane z warunkami technicznymi lokalizowanych budynków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: tereny zieleni parkowej.

2. Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach przestrzeni publicznej ustala się zakazy lokalizacji:

- 1) tymczasowej zabudowy oraz obiektów tymczasowych;
- 2) budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej.

2. Terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - nie dotyczy.
3. Terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.
4. Krajobrazów priorytetowych – nie ustala się.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych.

2. Zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości.

3. Poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, wibracji nie może przekraczać poziomów ustalonych w przepisach szczegółowych.

4. Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

6. W przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni następuje z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.

7. Tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych muszą mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną, z wyjątkiem projektowanego dojazdu na terenie 2.ZP/KDW zapewniającego dostęp do urządzeń infrastruktury.

8. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe, drogi), przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach.

9. Drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zaciały działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
- 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
- 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną; wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby następuje zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinkę drzew i krzewów

będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, należy realizować poza sezonem lęgowym.

11. Masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usunięcia ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się zakaz:

- 1) odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania ich na działce;
- 2) stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie, odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami;
- 3) stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska.

13. Ustala się nakaz:

- 1) pełnego uzbrojenia terenu, w tym zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
- 2) przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia;
- 3) komunalny system odbioru odpadów;
- 4) zachowania i uzupełnienia istniejącego zadrzewienia w formie szpalerowej wzdłuż ulic.

14. Tereny znajdujące się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim przystosowaniu linii elektroenergetycznych do projektowanej zabudowy.

15. Wyznaczony na rysunku planu teren zieleni należy, w miarę możliwości, pozostawić w stanie naturalnym tj. zachować w takim jak występuje.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się nakaz spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

- a) ujednoczonej geometrii i pokrycia dachu,
- b) ujednoczonej stylistyki w detalu i fakturze budynków,
- c) wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerni, bieli, oliwki, maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z papy, sidingu itp.

Rozdział 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, obligatoryjnie na własnej posesji wraz z układem dojazdowym, chyba że ustalenia szczegółowe zakładają inne wskaźniki:

- 1) dla terenów usług: 2,5mp /100m² powierzchni użytkowej;
- 2) 1 miejsce na 100 m² powierzchni obiektów produkcyjnych, magazynów, składów.

2. Należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych (zawierających się w tejże ogólnej liczbie miejsc parkingowych) ustalonych zgodnie z ust. 1:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;

- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

4. W granicach opracowania planu projektowanym podstawowym układem drogowym są drogi publiczne:

- droga zbiorcza (ul. Stolarska) położona poza granicami planu, z której ustala się jeden wjazd na teren 1.UH/P na przedłużeniu ul. Garncarskiej (położonej poza planem).

5. Wskazane na rysunku planu drogi rowerowe są ideą powiązania komunikacyjnego lokalnego z trasami rowerowymi o randze międzynarodowej. Ich dokładny przebieg i parametry będą ustalone na etapie projektu zagospodarowania terenu.

6. Należy przewidzieć obowiązkową ochronę projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych planem lokalizowanej w sąsiedztwie dróg, przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z wymaganymi standardami.

7. Dla całego obszaru opracowania ustala się następujące warunki dotyczące uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w obrębie terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb, w tym skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV lub jej przełożenie, od linii wyznacza się obszar ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii; w przypadku przełożenia linii średniego napięcia nadal obowiązuje obszar ochrony funkcyjnej w odniesieniu do nowej lokalizacji linii napowietrznej, w odniesieniu do skablowanej linii 15 kV nie obowiązuje; zagospodarowanie w obszarze ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;

3) zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, rozdzielni gazu i przepompowni z możliwością wydzielenia geodezyjnego, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki;

5) miejscem gromadzenia odpadów stałych ustala się teren inwestycji;

6) na terenie całego planu dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego i dostosowanie cieków, w tym rozbudowę ich przekroju poprzecznego, do możliwości odprowadzania zwiększonej ilości wód z terenów zurbanizowanych;

7) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub bezprzewodowo, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych,

d) ogrzewanie – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych systemów ogrzewania,

e) telekomunikacja – zaopatrzenie danego terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej,

- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej; ustala się retencjonowanie wód opadowych na własnym terenie; dopuszcza się częściowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce nr 21/28 (poza planem); odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód; wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg, parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) dopuszcza się korektę wydzielen geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 9) linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Ustala się zakaz zagospodarowania tymczasowego.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe:

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **1.UH/P**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne:

a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, w tym na terenie możliwość realizacji rozdzielni gazu;

2) wykluczone:

a) lokalizacja sieci napowietrznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych,

b) tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 3,0,

b) dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,6;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, obowiązek wprowadzenia zieleni zwartej o minimalnej szerokości 5 m, składającej się w przeważającym procencie z gatunków drzew i krzewów zimozielonych, od granicy z terenem 2.ZP.KDW oraz od strony południowej (od Strugi Gęś);

- 5) rodzaje zabudowy: budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp.;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych,
 - c) geometria dachu: dachy dowolne,
 - d) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Stolarskiej: wynikająca z linii zabudowy;
- 9) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązek niwelacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m nad poziomem terenu dla potrzeb realizacji inwestycji;
- 2) tereny biologicznie czynne nie podlegają zabudowie i pozostają z rzędnymi istniejącymi;
- 3) teren przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Stolarskiej, poprzez jeden wjazd na teren i sieci dróg wewnętrznych bądź dojazdów do poszczególnych działek, jak w ustaleniach § 15 ust. 4;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 7 pkt 7.

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **2.ZP/KDW** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie szczegółowe terenu: teren zieleni parkowej oraz drogi wewnętrznej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nakaz:

- wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 10, 11,
- obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie: realizacja miejskich ciągów pieszych i pieszo - rowerowych i/lub rowerowych, drogi rowerowej;

c) zakaz: zabudowy tymczasowych obiektów oraz parkingów i dróg (za wyjątkiem drogi technicznej w postaci ażurowej) oraz zainwestowania mogącego w trwały sposób utrudnić bytowanie zwierząt.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę cieków wodnych Struga Gęś, na podstawie opracowanego dla poszczególnych zadań projektu budowlanego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń, ewentualna konieczna wycinka drzew i krzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby następuje zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinkę drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, należy realizować poza sezonem lęgowym;
- 2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) wzdłuż terenów wód powierzchniowych należy pozostawić pas gruntu o szerokości 6,0 m wolny od nasadzeń w celu wykonywania robót konserwacyjnych. Należy zapewnić dostęp do wód publicznych na potrzeby wykonywania tych robót, zgodnie z prawem wodnym;
- 4) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej (ul. Stolarska);
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - b) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - c) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,
 - d) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – nie dotyczy,
 - e) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo,

7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **3.K** i **4.K** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, urządzenia do podczyszczania wód opadowych.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone:
 - a) lokalizacja obiektów i budowli niezwiązanych z funkcją,
 - b) zagospodarowanie tymczasowe.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: dopuszcza się lokalizację budowli przy granicy działki,
- b) intensywność zabudowy: nie ustala się,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,
- e) formy zabudowy: wolnostojące,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp,
 - obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,
- g) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna),
 - geometria dachu: dach płaski.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi (ul. Stolarska); teren 4.K do drogi publicznej dostęp poprzez inne działki;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych kablowych lub/i bezprzewodowo,
- f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej.

6. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe:

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 22. Traci moc w części objętej ustaleniami planu, przyjętego niniejszą uchwałą, dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała Nr IV/39/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej”.

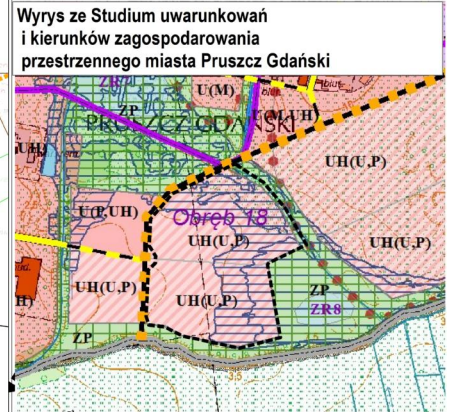
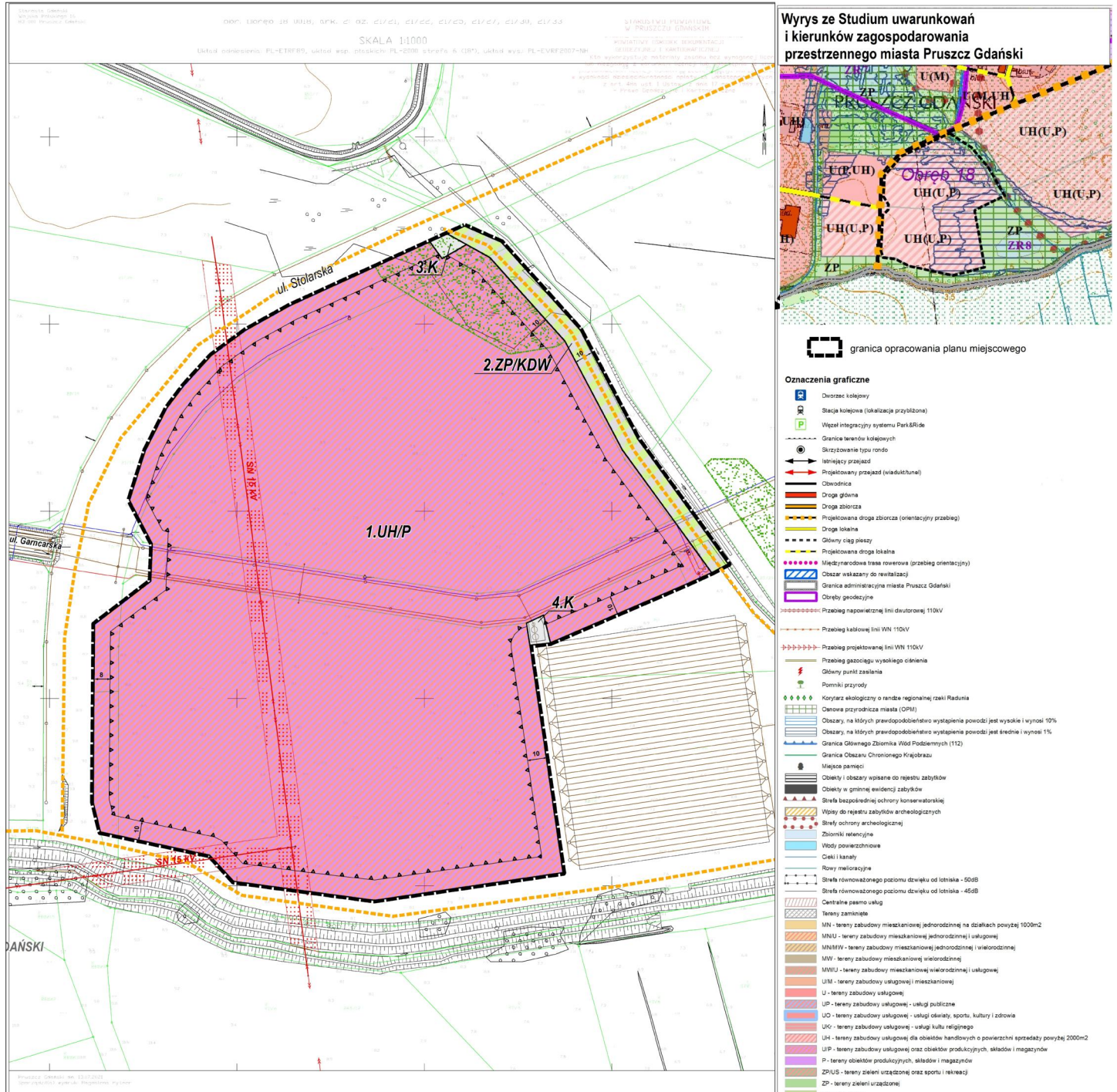
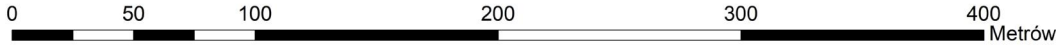
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**

Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański " Rejon ul. Stolarskiej"

Rysunek Planu Skala 1:1000



- Oznaczenia graficzne**
- Dworzec kolejowy
 - Stacja kolejowa (lokalizacja przybliżona)
 - Węzeł integracyjny systemu Park&Ride
 - Granice terenów kolejowych
 - Skrzyżowanie typu rondo
 - Istniejący przejazd
 - Projektowany przejazd (wiadukt/tunel)
 - Obwodnica
 - Droga główna
 - Droga zbiorcza
 - Projektowana droga zbiorcza (orientacyjny przebieg)
 - Droga lokalna
 - Główny ciąg pieszy
 - Projektowana droga lokalna
 - Międzynarodowa trasa rowerowa (przebieg orientacyjny)
 - Obszar wskazany do rewitalizacji
 - Granica administracyjna miasta Pruszcz Gdański
 - Obszary geodezyjne
 - Przebieg napowietrznej linii dwutorowej 110kV
 - Przebieg kablowej linii WN 10kV
 - Przebieg projektowanej linii WN 10kV
 - Przebieg gazociąg wysokiej ciśnienia
 - Główny punkt zaopasania
 - Pomniki przyrody
 - Korystar ekologiczny o randze regionalnej zakwi Radunia
 - Obszary przyrodnicze miasta (OPM)
 - Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
 - Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
 - Granica Obszaru Zieleni Miast Pruszczańskich (112)
 - Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - Miejsca pamięci
 - Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
 - Obiekty w gminnej ewidencji zabytków
 - Srebra bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
 - Wpis do rejestru zabytków archeologicznych
 - Srebra ochrony archeologicznej
 - Zbiorniki retencyjne
 - Wody powierzchniowe
 - Cieki i kanały
 - Rowy melioracyjne
 - Srebra równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 50dB
 - Srebra równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 45dB
 - Centralne pasmo usług
 - Tereny zamknięte
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m²
 - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MNMW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UP - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne
 - UC - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia
 - UK - tereny zabudowy usługowej - usługi kulturalnego
 - UH - tereny zabudowy usługowej dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
 - UP - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - ZP/US - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
 - ZP - tereny zieleni urządzonej
 - ZC - cmentarze
 - ZD - tereny ogrodów działkowych
 - IT - tereny infrastruktury technicznej
 - KIT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
 - KP - parkingi
 - K - tereny komunikacji
- Oznaczenia projektu planu miejscowego**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - wymiary w metrach
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczające przeznaczenie terenu
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
 - pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14,0 m
 - tereny zieleni naturalnej
- Przeznaczenie terenów:**
- UH/P** - teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - ZP/KDW** - teren zieleni parkowej i drogi wewnętrznej
 - K** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja
- Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:**
- drogi rowerowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego w dniach 12.04.2022 r. – 04.05.2022 r., zgodnie z trybem art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły uwagi.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadanie własne gminy.

§ 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, w tym związane z kanalizacją deszczową jako urządzenia do podczyszczania wód opadowych (wyznaczono w zmianie planu dwa tereny), nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu budowy dróg gminnych z oświetleniem, budowy wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowy kanalizacji sanitarnej z urządzeniami oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 3. W związku z dopuszczeniem w zmianie planu budowy, przebudowy, remontu i wymiany budowli, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą one realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ i GW, WFOŚ i GW, z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego oraz z innych źródeł.

§ 4. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 2022 r.
Zalacznik4.pdf

Dane przestrzenne o obiekcie.

Rada Miasta Pruszcz Gdański na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr XXIX/347/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. Rada Miasta Pruszcz Gdański przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej”. W związku z tym traci moc, w części objętej ustaleniami niniejszej zmiany planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej”, uchwalony uchwałą Nr IV/39/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 7 marca 2019 r., w którym tereny objęte zmianą miały oznaczenie 5.UH/P (teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, gdzie dopuszczono wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, w tym możliwość realizacji rozdzielni gazu), 9.K (teren infrastruktury technicznej – kanalizacja), 12.ZP/K (teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej (kanalizacja)).

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański lokalizuje zmianę planu w obszarze oznaczonym symbolem UH (U,P) - tereny zabudowy usługowej dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dopuszczając inne tereny zabudowy usługowej oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Regulacje wprowadzone zmianą planu umożliwiają na terenie 1.UH/P zwiększenie powierzchni zabudowy w związku z wprowadzoną aktualizacją map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, co skutkuje efektywniejszym ekonomicznie wykorzystaniem terenu.

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z art. 1 ust. 2:

- ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych postanowieniami § 7, 8, 9, 13 zmiany planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, postanowieniami § 9, § 12 zmiany planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury postanowieniami § 14 zmiany planu, w obszarze opracowania zmiany planu nie występują,
- ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: ustalenia projektu zmiany planu miejscowego zostały ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko pod względem wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi; prognoza otrzymała wymagane procedurą sporządzania zmiany planu miejscowego opinie,
- wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni: w zmianie planu ustalono dwie wysokości stawek procentowych, dla terenu 1.UH/P (teren komercyjny, którego wartość terenu wzrosła) - 30%, dla pozostałych, które pozostają we własności komunalnej - 0%. Utrzymanie w zmianie planu terenów inwestycyjnych będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej,
- prawa własności: tereny objęte zmianą planu stanowią własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt zmiany planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- potrzeb interesu publicznego: ustalenia zmiany planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny,
- potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: Rozdział 10 i szczegółowe ustalenia uchwały zawarte w Dziale III wprowadzają ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zabezpieczają ludność w potrzebne media jak i wprowadzają regulacje dotyczące sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych; ustalenia nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowej,

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa, w sposób jawny i przejrzysty. W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP-ie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły wnioski. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Na debatę publiczną, nie stawiły się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Wszelkie ogłoszenia oraz projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach Urzędu Miasta Pruszcz Gdański,

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z miejskiej sieci wodociągowej, jakość wody pitnej regulują odpowiednie przepisy sanitarne, postanowienia § 9 są zgodne z wymogami obrony cywilnej dotyczące wody pitnej.

Po przeanalizowaniu wniosków od organów złożonych do zmiany planu, analizie istniejącego zainwestowania i uwarunkowań oraz możliwości inwestycyjnych, Burmistrz Pruszcza Gdańskiego sporządził omawiany projekt zmiany planu miejscowego, godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym, jak i społecznym.

Projekt zmiany planu miejscowego utrzymuje możliwość lokalizacji nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (w oparciu o istniejący układ drogowy);
- 2) nieplanowanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: projekt zmiany planu nie wyznacza nowych terenów publicznych;
- 4) zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy usługowo – produkcyjnej co stanowi kontynuację charakteru istniejącej zabudowy tej części miasta. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dostęp do drogi publicznej.

Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański oraz z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszcz Gdański podjętej 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.

Prognozuje się, że głównym składnikiem dochodu dla gminy będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej oraz z podatku od nieruchomości i sprzedaży gruntów gminnych. Prognozuje się, że koszty związane z realizacją ustaleń zmiany planu będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu zmiany planu w przedłożonej przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego formie jest uzasadnione.