

Projekt

z dnia 13 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański
„Plan przy rzece Raduni”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Plan przy rzece Raduni” obejmujący obszar ograniczony od północy rzeką Radunią, od południa torami kolejowym relacji Pruszcz Gdański – Kolbudy, od wschodu ul. Zastawną.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 7,8475 ha.

§ 2. 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.

§ 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;

- 3) **detalu i elementach wykończeniowych** – należy przez to rozumieć, elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe; detal architektoniczny: gzymsy, pilastry, opaski okienne itp.;
- 4) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **skrócie mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów;
- 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) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 11) **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,
 - stacji demontażu pojazdów,
 - 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;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 14) **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 niepowodującej: przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, powstawania odorów i składowania na otwartym terenie; zasięg uciążliwości nie może wykraczać poza granice obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) **składowanie na otwartym terenie** – należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;

- 16) **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 poszczególnych paragrafach 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;
- 17) **terenie produkcji (P)** - należy przez to rozumieć teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów, 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, funkcje magazynowe, składowe, dystrybucyjne, warsztaty samochodowe (demontaż), stacje paliw, hurtownie, złomowiska, składowanie (zakaz składowania na odkrytym terenie), 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;
- 18) **terenie usług (U)** – należy przez to rozumieć tereny usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, w których mieszczą się usługi komercyjne, publiczne, rzemiosło usługowe oraz dopuszcza się lokalizację innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach odrębnych;
- 19) **terenie zieleni urządzonej (ZP)** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej wysokiej i niskiej;
- 20) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 21) **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 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) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi handlu (w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000,0 m²), gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie, usługi komunikacji samochodowej wraz z demontażem pojazdów;
- 23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej oraz wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki;
- 24) **zagospodarowaniu tymczasowym** – 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. Obiekty tymczasowe (w tym tymczasowe obiekty handlowo – usługowe) zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym. Obiekty tymczasowe lokalizowane na czas budowy inwestycji zgodnej z przeznaczeniem i/lub zagospodarowaniem terenu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane 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 klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem terenu;
- 6) granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej elementów historycznych,

b) granica strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,

c) granica strefy sanitarnej 50,0 m odległości od cmentarza,

d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

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) 1U-P, 2U-P i 3U-P - tereny usług lub produkcji;

2) 4ZP – tereny zieleni urządzonej;

3) 5KDD i 6KDD – tereny drogi dojazdowej.

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 wydzielenia jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku zgodnie z parametrami zawartymi w dziale III oraz przepisami odrębnymi, zakaz wydzielenia 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, architektura powinna reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową, obowiązują zapisy § 13.

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 nowo wydzielonych nie określonych 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 usługom 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 przedsięwzięć uciążliwych oraz 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 (oznaczonych symbolami 5KDD, 6KDD), 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) podział możliwy wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków: bilansu powierzchni biologicznie czynnej, bilansu powierzchni zabudowy oraz bilansu miejsc parkingowych na każdej nowo wydzielonej działce, konieczności dostępu do drogi publicznej wraz z możliwością wjazdu na działkę w uzgodnieniu z zarządcą drogi, odprowadzeniu wód opadowych zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę z każdej nowo wydzielonej działki;
- 4) na obszarze planu ustala się wielkości powierzchni działek nowo wydzielanych dla zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 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;
- 5) na obszarze planu ustala się szerokość frontów działek:
 - a) minimalna – 20,0 m,
 - b) maksymalna: nie ustala się,
 - c) ustalanie minimalnej szerokości frontów działek nie dotyczy procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzielen dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących;
- 6) 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, wyklucza się ich lokalizację w granicach strefy ochrony konserwatorskiej elementów historycznych.

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. Zastawna) oraz linii kolejowych należy zapewnić ochronę przed tymi uciążliwościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 38 m ponad poziom morza.

9. Ustala się dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii po obu stronach osi.

10. W sąsiedztwie terenu kolejowego (zlokalizowanego poza granicami planu) obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Wynikająca z przepisów o transporcie kolejowym nieprzekraczalna linia zabudowy od granic obszaru kolejowego wynosi min. 10,0 m, a od osi skrajnego toru min. 20,0 m.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych, 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, w tym dominant kubaturowych i wysokościowych.

4. W liniach rozgraniczających dróg urządzenia techniczne należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W obszarze planu znajdują się elementy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów historycznych, w której określono sposoby zagospodarowania w § 14, a jej granice określone zostały na rysunku planu;
- 2) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w której określono sposoby zagospodarowania w § 14, a jej granice określone zostały na rysunku planu.

2. Obszar planu w części określonej na rysunku planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 3) na których obowiązują ustalenia przepisów szczególnych, oraz zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, w tym zakaz wprowadzenia nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Teren planu położony w zasięgu powierzchni ograniczającej przeszkody lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, obowiązują ustalenia § 9 ust. 8.

4. Terenów górniczych - nie dotyczy.

5. Terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

6. Krajobrazów priorytetowych – w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego.

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 wykraczać 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 odrębnych.

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 odrębnymi.

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 dopuszczalnej funkcji. Projektowane zainwestowanie nie może wpływać negatywnie na stan rzeki Raduni.

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

7. Tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych muszą mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną.

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 zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody należy realizować poza sezonem lęgowym.

11. Masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych należy 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 działkę;
- 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) organizacji komunalnego systemu 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.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

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

- 1) ujednocionej geometrii i pokrycia dachu;
- 2) ujednocionej stylistyki w detalu i fakturze budynków;
- 3) wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerni, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z papy, sidingu itp.;
- 4) elementy architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednocionej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak: drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów – zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszczona kolorystyka kolorów ziemi – beże, szarości, brązy, biele, oliwkowe itp.;
- 5) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, ścieżki rowerowe, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach (bruk, kamień, żwir, płyty o fakturach naturalnych materiałów, kostka brukowa betonowa itp.).

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla elementów historycznych, w której:

- a) ustala się ochronę kompozycji przestrzennej, innych elementów zachowanych w części podziemnej i naziemnej,
- b) ustala się zakaz realizacji dominant kubaturowych i wysokościowych, w tym masztów i anten,
- c) na terenie 1U-P obowiązuje zachowanie lub wprowadzenie zieleni izolacyjnej na granicy strefy,
- d) zaleca się stosowanie materiałów i technologii o wysokim standardzie na podstawie szczegółowych wytycznych konserwatorskich.

2. W obrębie strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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) 1 mp /100 m² powierzchni magazynowej, dystrybucyjnej;
- 2) 1 mp /50 m² powierzchni administracyjnej, handlowej;
- 3) 3 miejsca dla tirów na 10.000 m² powierzchni zabudowy;
- 4) w zależności od prowadzonej działalności na terenie należy przewidzieć parking na samochody ciężarowe.

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 stanowisk 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:

- 1) droga dojazdowa 5KDD (ul. Zastawna wraz z zachodnią częścią drogi);
- 2) droga dojazdowa 6KDD (ul. Zastawna).

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

6. 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 podziemnych 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, 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) 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 miejskiej sieci gazowej lub/i 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:

- po podczyszczeniu w separatorach do kanalizacji deszczowej,
 - ustala się retencjonowanie wód opadowych na własnym terenie,
 - 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,
 - wyklucza się możliwość odprowadzania tych wód do ziemi lub rowów na obszar kolejowy (poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- h) gospodarka odpadami - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) dopuszcza się korektę wydzieleni 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, urządzenia 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1U-P** i **2U-P** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren usług lub produkcji:

- 1) zgodnie z § 4;
- 2) na terenie nie ustala się proporcji między zabudową usługową a produkcyjną, zarówno zabudowa usługowa jak i produkcyjna może stanowić od 0 do 100% powierzchni działki, dopuszcza się również łączenie tych funkcji w obrębie jednej działki lub inwestycji pod warunkiem, że prowadzona działalność w obrębie którejś z funkcji nie będzie uciążliwa dla drugiej z racji przekraczania standardów środowiskowych dopuszczonych w obrębie terenu inwestycji zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalne są obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone są tymczasowe obiekty budowlane.

4. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu, dla budynków istniejących, które wysunięte są przed linię zabudowy dopuszcza się remont;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,0, maksymalna – 2,0 dla 60% powierzchni zabudowy, 1,5 dla 50% powierzchni zabudowy usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,6;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%; dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące 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: 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) geometria dachu i jego pokrycie: dachy płaskie lub dachy strome (dwuspadowe, symetryczne), dla dachów stromych, kąt nachylenia połaci dachowej 35⁰- 45⁰, dla dachów stromych pokrycie ceramiczne lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od strony ulic 5KDD, 6KDD: nie więcej niż 30,0 m;
 - e) proporcje bryły: 1:3, 2;
- 9) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom posadowienia parteru minimalnie 0,6 m, maksymalnie 1,2 m nad poziomem naturalnego poziomu terenu;
- 2) tereny biologicznie czynne niepodlegające zabudowie pozostają z rzędnymi istniejącymi;
- 3) na terenie 2U-P elementy zagospodarowania terenu położone w bliskości terenu zagrożonego powodzią należy zabezpieczyć (np. przed erozją wodną).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie 1U-P i 2U-P ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 11 i 14;
- 2) przez teren 1U-P (niewielkim fragmentem na północy terenu) przebiega strefa ochrony konserwatorskiej elementów historycznych, oznaczona na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 i 14;
- 3) na terenie 2U-P należy zachować istniejącą zieleń wysoką oznaczoną na rysunku planu jako chroniona zieleń wysoka:
 - a) na terenie 2U-P wzdłuż granicy z terenem 4ZP,
 - b) wzdłuż granicy planu w północnych częściach obszaru planu,
 - c) dopuszcza się niezbędne działania sanitarne i pielęgnacyjne.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 1U-P z dróg oznaczonych symbolami 5KDD i 6KDD; teren 2U-P z dróg oznaczonych symbolami 5KDD i 6KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 7 pkt 8.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

30%.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **3U-P** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji:

- 1) zgodnie z § 4;
- 2) na terenie nie ustala się proporcji między zabudową usługową a produkcyjną, zarówno zabudowa usługowa jak i produkcyjna może stanowić od 0 do 100% powierzchni działki, dopuszcza się również łączenie tych funkcji w obrębie jednej działki lub inwestycji pod warunkiem, że prowadzona działalność w obrębie którejś z funkcji nie będzie uciążliwa dla drugiej z racji przekraczania standardów środowiskowych dopuszczonych w obrębie terenu inwestycji zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne są obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone są tymczasowe obiekty budowlane.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,0, maksymalna – 1,2 dla 60% powierzchni zabudowy, 1,0 dla 50% powierzchni zabudowy usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna –0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%; dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące 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: 9,0 m do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) geometria dachu i jego pokrycie: dachy płaskie lub dachy strome (dwuspadowe, symetryczne), dla dachów stromych, kąt nachylenia połaci dachowej 35⁰- 45⁰, dla dachów stromych pokrycie ceramiczne lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu,
 - d) szerokość elewacji frontowej od strony ulic 6KDD: nie więcej niż 30,0 m,
 - e) proporcje bryły: 1:3, 2;
- 9) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom posadowienia parteru minimalny 0,6 m, maksymalny 1,2 m nad poziomem naturalnego poziomu terenu;
- 2) tereny biologicznie czynne nie podlegające zabudowie pozostają z rzędnymi istniejącymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 11 i 14;
- 2) przez teren przebiega strefa ochrony konserwatorskiej elementów historycznych, oznaczona na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 i 14.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 6KDD;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15 ust. 7 pkt 8.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

30%.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **4ZP** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie szczegółowe terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nakaz:

- wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 6, 9, 10,
- obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie: dopuszcza się lokalizację kompostowni oraz dróg wewnętrznych, realizacja miejskich ciągów pieszych i pieszo - rowerowych i/lub rowerowych,

c) zakaz: tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje zakaz wycinki drzew i ochrona wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;

2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji. Projektowane zainwestowanie nie może wpływać negatywnie na stan rzeki Raduni;

3) zachowanie zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń, ewentualna konieczna wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody należy realizować poza sezonem lęgowym.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie ustala się bezpośrednią strefę ochrony konserwatorskiej dla elementów historycznych, obowiązują ustalenia § 14;

2) na terenie ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 14.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 6KDD;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

- a) zaopatrzenie w wodę – z 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 telekomunikacją – dopuszcza się,
- f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

0%.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **5KDD i 6KDD** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi dojazdowej.

3. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jezdnia 7,0 m, chodnik, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;
- 4) na terenie 6KDD dopuszcza się lokalizację parkingu.

4. **Powiązania z układem ulicznym:**

z drogą poza granicą planu.

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

zgodnie z § 15.

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

- 1) na terenie 6KDD ustala się bezpośrednią strefę ochrony konserwatorskiej elementów historycznych, obowiązują ustalenia § 14;
- 2) na terenie 6KDD ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 14;
- 3) ustala się zachowanie oraz nasadzenia zastępcze zieleni w postaci alei i szpalerów.

7. **Zjazdy i wjazdy w na tereny sąsiednie:**

dopuszcza się bezpośrednio.

8. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

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

0%.

DZIAŁ IV.

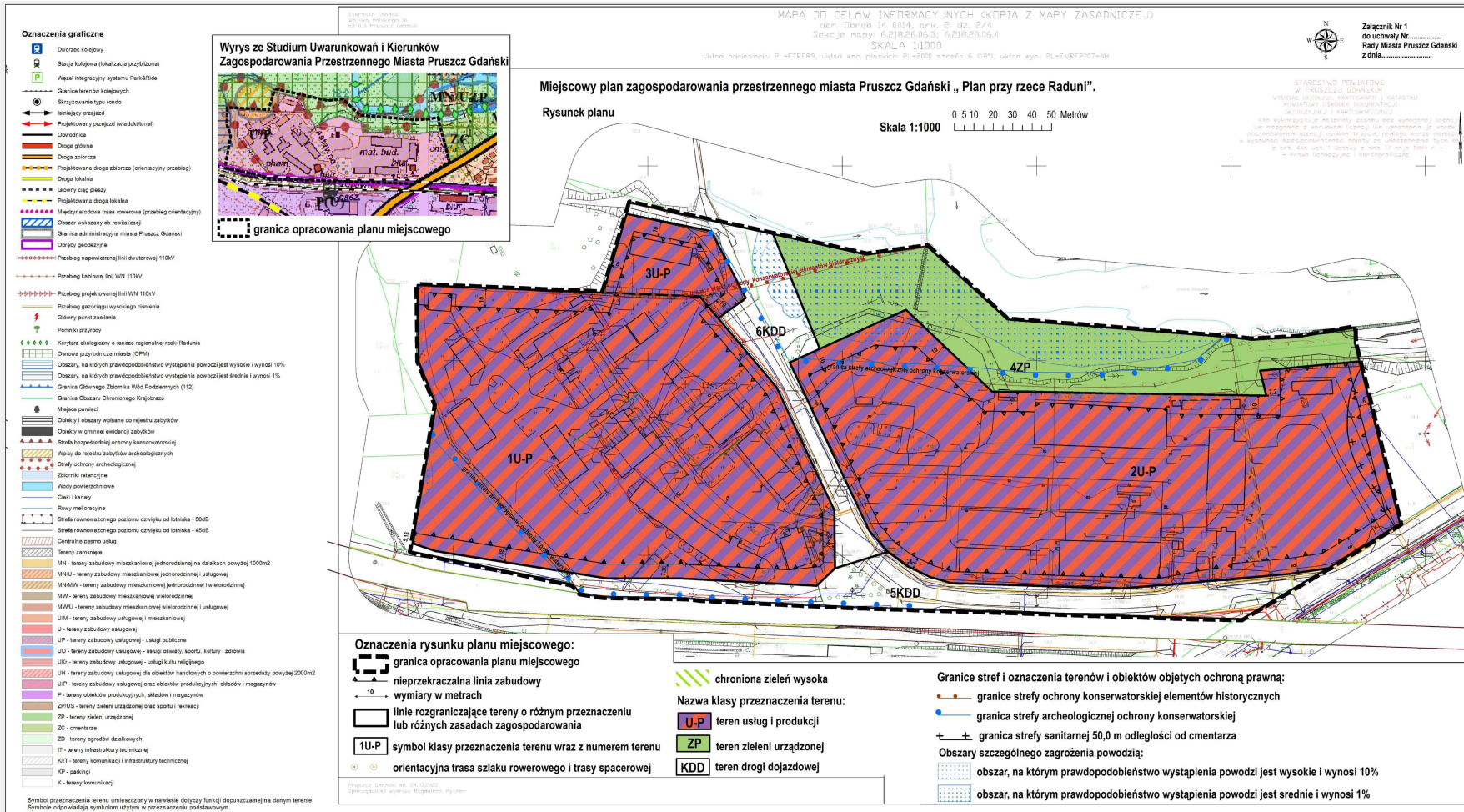
Postanowienia końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrąńska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia.....2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Plan przy rzece Raduni” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 listopada 2022 r. do dnia 14 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański przy ul. Grunwaldzkiej 20, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański. Zorganizowano dyskusję publiczną, która odbyła się w dniu 5 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański o godz. 15:00. Termin składania uwag upłynął w dniu 28 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagą:

1. Uwaga z dnia 28 grudnia 2022 r. (data wpływu do Biura Podawczego Urzędu Miasta Pruszcz Gdański w dniu 29 grudnia 2022 r.) – oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 3/5 obręb 14.

Treść uwagi: dotyczy linii zabudowy na terenie 1U-P w południowej części terenu, która przechodzi przez budynek. Wnoszący uwagę sugerują skorygowanie przebiegu linii zabudowy, tak, by omijała budynek.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w treści projektu planu dla tego terenu istnieje zapis: „linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu, dla budynków istniejących, które wysunięte są przed linię zabudowy dopuszcza się remont”. Zatem możliwe będzie podejmowanie działań utrzymujących istniejący obiekt budowlany w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Linia zabudowy dotyczy obiektów nowopowstających i rozbudowy istniejących. Przedmiotowa linia zabudowy została wytyczona dla nowoprojektowanej drogi dojazdowej oraz zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga uwzględniona/nieuwzględniona.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia.....2023 r.

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

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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, w tym związane z budową drogi gminnej (5KDD), przewiduje wykonanie niezbędnych inwestycji w zakresie budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia wód opadowych oraz zaopatrzenia w wodę i zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty.

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

§ 4. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 2023 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

Uchwałą Nr XL/419/2022 z dnia 2 marca 2022 r. Rada Miasta Pruszcz Gdański przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Plan przy rzece Raduni”. W związku z tym traci moc w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Zastawnej” – fragment terenu ograniczony zachodnią granicą administracyjną miasta, od południa ul. Towarową, od północy rzeką Radunia, uchwalony uchwałą Nr IX/80/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 27 czerwca 2007 r. Oznaczenia terenów objętych zmianą: 3.1.U/P i 3.2.U/P - teren zabudowy usługowej i produkcji; zakres dopuszczalnych funkcji: usługi komercyjne i rzemiosło usługowe, funkcje magazynowe, składowe, dystrybucyjne; dopuszcza się usługi publiczne, 2.ZP - teren zieleni parkowej – zieleń rekreacyjna, 1.KDZ - droga zbiorcza, 2.KDD - droga dojazdowa, 3.KDD - droga dojazdowa.

Granice uchwalanego planu znajdują się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański w obszarze oznaczonym U/P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz w obszarze ZP – tereny zieleni urządzonej. Regulacje wprowadzone planem umożliwiają na terenach U-P zwiększenie wysokości i powierzchni zabudowy, zgodnie ze Studium, aktualizują dane z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. W planie rezygnuje się z rezerwy terenu przeznaczonego na skrzyżowanie drogi zbiorczej, na rzecz drogi dojazdowej, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uzgodnienia projektu planu. Podtrzymuje się rezerwę terenową pod drogę dojazdową (5KDD), biegnącą wzdłuż torów kolejowych.

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

- wymagań 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, odnosząc się również do zasad projektowania architektonicznego w obrębie jednej posesji, kształtowania zabudowy w oparciu o wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów,
- walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez: zapisy § 7, 8, 9, 12, 13, 14 planu oraz szczegółowe ustalenia terenów,
- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: zapisy § 9, § 12 planu oraz szczegółowe ustalenia terenów,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez: zapisy § 11 i 14 planu,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: ustalenia projektu planu miejscowego zostały ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko pod względem wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi; prognoza otrzymała wymagane procedurą sporządzania planu miejscowego opinie,
- wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni: w planie ustalono dwie wysokości stawek procentowych, dla terenów 1U-P, 2U-P, 3U-P (których wartość terenu wzrosła) – 30%, dla pozostałych, które pozostają we własności komunalnej - 0% . Utrzymanie w planie terenów inwestycyjnych będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej,
- prawa własności: tereny objęte planem poza terenem zieleni i dróg są własnością miasta Pruszcz Gdański, fragment terenu przeznaczonego pod drogę 5KDD nie jest jeszcze w zasobach mienia komunalnego,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt 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 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa, w sposób jawny i przejrzysty. W tym zakresie informację o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP-ie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa po ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski. Złożony został wniosek intencyjny od osób fizycznych do podjęcia zmian w uchwale, który został uwzględniony w części dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy. W części dotyczącej podwyższenia zabudowy tylko częściowo. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt 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 rozwiązaniami. Na debatę publiczną, nie stawiły się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga dotycząca południowej części linii zabudowy, która nie została uwzględniona. Wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP-u 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, § 9 ustala zapisy zgodne z wymogami obrony cywilnej dotyczące wody pitnej.

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

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

- 1) wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (w oparciu o istniejący układ drogowy oraz jego rozbudowę (droga 5KDD);
- 2) nieplanowanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na terenie zieleni urządzonej przewiduje się rozwiązania służące komunikacji pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy usługowo – produkcyjnej stanowi kontynuację istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej tej części miasta. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dostęp do drogi publicznej, poprzez wyznaczone w planach miejscowych drogi publiczne.

Projekt 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 L/511/2022 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 grudnia 2022 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.

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