

**Projekt**

z dnia 28 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  
„Rejon ul. NSZZ Solidarność”.**

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 „Rejon ul. NSZZ Solidarność” obejmujący obszar położony w północno – wschodniej części miasta na zachód od ul. Obrońców Westerplatte wzdłuż ul. NSZZ Solidarność.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 20,81 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 ekologicznym** – należy przez to rozumieć biologicznie czynną nawierzchnię dachową;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni;

- 4) **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.;
- 5) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) **skrótce mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 7) **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);
- 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 niewystających 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) **składowaniu na otwartym terenie** – należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;
- 16) **strefie przydepresyjnej** - należy przez to rozumieć tereny położone poniżej rzędnej 2,7 m n.p.m., szczególnie narażone na podtopienia i powodzie;
- 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 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;

- 18) **terenie produkcji (P)** - należy przez to rozumieć wszelką działalność wytwórczą oraz przetwórczą niebędącą rzemiosłem i niepowodującą obniżenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki, na której jest zlokalizowana, w tym powstawania nadmiernych hałasów oraz zanieczyszczeń powietrza i gleby, dopuszcza się stacje paliw, magazyny i centra dystrybucyjno - logistyczne. Produkcja oraz magazynowanie i składowanie powinno odbywać się w budynkach. Wyklucza się przemysł uciążliwy: wydobywczy, hutniczy, metalurgiczny itp.;
- 19) **terenie usług (U)** – należy przez to rozumieć działalność usługową w zakresie usług komercyjnych, usług publicznych i usług rzemiosła, składów i magazynów oraz dopuszcza się lokalizację innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach odrębnych;
- 20) **terenie usług sportu i rekreacji (US)** - należy przez to rozumieć usługi związane ze sportem, działalnością obiektów sportowych, klubów sportowych, służących poprawie kondycji fizycznej, rekreacją ruchową, rehabilitacją, turystyką itp.;
- 21) **terenie zieleni urządzonej (ZP)** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej wysokiej i niskiej;
- 22) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi handlu (w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>), gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie, hotele, motele, prywatne usługi oświaty i nauki, itp.;
- 23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, muzea i biblioteki;
- 24) **usługach rzemiosła** – 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; zasięg uciążliwości nie może wykraczać poza granice obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 25) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 26) **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 przykryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy to stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
- 27) **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 i nazwą klasy przeznaczenia terenu;
- 6) ciągi zieleni wysokiej;

- 7) główne ciągi piesze (ogólnodostępne);
- 8) ciągi rowerowe;
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – 15 kV oraz pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14,0 m;
- 10) teren miejsc postojowych;
- 11) zbiornik retencyjny z zielenią projektowaną;
- 12) granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną:
  - a) granica strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
  - b) granica ochrony wód podziemnych nr 112,
  - c) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

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 i 2U-P - teren usług lub produkcji;
- 2) 3ZP-US – teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji;
- 3) 4ZP, 6ZP, 7ZP - teren zieleni urządzonej;
- 4) 5U – teren usług;
- 5) 8KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) 9KDL i 10KDL – teren drogi lokalnej;
- 7) 11KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) 12KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

### **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, architektura powinna reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową, obowiązują zapisy § 13.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Ustalono w dziale III uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7.

2. Na obszarze planu dla dróg nowoprojektowanych ustala się 8,0 m jako minimalną szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających 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, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 90<sup>0</sup>.

#### **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.

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

7. 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 50 m ponad poziom morza.

8. Ustala się dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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 10,0 m, a od osi skrajnego toru 20,0 m.

## **Rozdział 5.**

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

§ 10. 1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej.

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 budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu.

4. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.

## **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 znajduje się strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, sposoby jej zagospodarowania określono w § 14, a ich granice określone zostały na rysunku planu.

2. Teren planu położony w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.

3. Część terenu planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 112 "Żuławy Gdańskie". Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

4. Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie dotyczy.

5. Terenów górniczych - nie dotyczy.

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

7. 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 obszarze znajdują się tereny wchodzące w system osnowy przyrodniczej miasta (OPM) – jest to system powiązań terenów aktywnych biologicznie i stanowi kontynuację Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie obowiązującego na terenie miasta Gdańska (OSTAB). W granicach OPM obowiązują następujące zasady względem projektowania i realizacji inwestycji:

- 1) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- 2) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na terenie działalności gospodarczej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Obszar planu znajduje się w strefie przydepresyjnej. Tereny położone poniżej rzędnej 2,7 m n.p.m. są szczególnie narażone na lokalne podtopienia i powodzie.

3. Należy we wszelkich działaniach inwestycyjnych uwzględniać depresyjną specyfikę Żuław Gdańskich i ich polderową gospodarkę przestrzenną.

4. Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z jego transformacją z rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej utworzonego dla obszaru rolniczego. Zmiany istniejącego systemu nie mogą mieć charakteru wycinkowego i wymagają udokumentowania, że nie zostanie naruszona sprawność kompleksu urządzeń systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru Pruszcza Gdańskiego i terenów gmin sąsiednich powiązanych ze sobą w spójny system ochronny.

5. Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekły wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

6. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (wykonanie melioracji, systemu retencyjnego itp.). Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Planowanie i realizacja inwestycji związanych z gospodarką wodami gruntowymi, powierzchniowymi i opadowymi należy realizować w oparciu o następujące zasady:

- 1) wody opadowe należy zagospodarować w granicach nieruchomości (własnej posesji). Przed rozpoczęciem wszelkich działań inwestycyjnych (zamierzeń budowlanych) w granicach nieruchomości, tj. w granicach działki budowlanej, inwestycyjnej, zalecane jest wykonanie zbiorników retencyjnych w granicach działki o pojemności dostosowanej do powierzchni przeznaczonej do odwodnienia, z możliwością podłączenia i awaryjnego zrzutu nadwyżki wody do ogólnego systemu małej retencji. Minimalne wymiary zbiorników wg tabeli:
  - a) zbiorniki zamknięte

Maksymalna powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Minimalna średnica (m)	Minimalna długość (m)	Minimalna pojemność (m <sup>3</sup> )
500	1,2	3,6	4
1000	1,2	4,5	5
2000	1,2	8,9	10
4000	1,5	6,8	12

b) zbiorniki otwarte

Maksymalna powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Średnia Głębokość (m)	Minimalna długość(m)	Minimalna szerokość (m)	Minimalna pojemność (m <sup>3</sup> )
500	0,85	2,0	2,1	3,6
1000	0,85	2,25	2,3	4,4
2000	0,85	3,4	3,5	10
4000	0,85	3,5	4,0	12

2) rowy i zbiorniki z systemu małej retencji przed zrzutami do rowów granicznych powinny posiadać retencje w wysokości min 85% zrzutu.

8. Teren planu jest obszarem o trudnych warunkach posadowienia budynków (torfy od 0,3 m p.p.t. – 9,5 m p.p.t.), przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne i zgodnie z zaleceniami przewidzieć w projekcie środki techniczne gwarantujące bezpieczeństwo konstrukcji.

9. W terenach wolnych od zainwestowania należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

10. Część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 112 "Żuławy Gdańskie". Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki zawarte w przepisach odrębnych. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

11. Obszar objęty planem leży w całości w obrębie zbiornika międzymorenowego GZPW Nr 111 „Subniecka Gdańska”. Warunki ochrony jak w ust. 10.

12. Nakazuje się stosowanie zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi.

13. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach przeznaczonych na pobyt ludzi.

14. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

15. 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;
- 4) wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby 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.

16. W obrębie planu zaleca się realizację ogrodów deszczowych.



## **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; na terenach z dowolnym dopuszczeniem geometrii dachów przy zastosowaniu dachów stromych należy stosować rodzaj materiału i pokrycia dachów ceramiczny lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu, matowe;
- 2) ujednocionej stylistyki w detalu i fakturze budynków;
- 3) kształtowanie formy architektonicznej: geometria zwarta, elewacje w kolorach w odcieniach beżu, bieli i szarości, drewno, stal, dopuszcza się wykończenie materiałami naturalnymi lub imitującymi naturalne.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 14.** 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 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, dystrybucyjnej;
- 2) 1 mp /40 m<sup>2</sup> powierzchni administracyjnej, handlowej i innej usługowej;
- 3) 1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportowych;
- 4) 3 miejsca dla tirów na 10.000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 5) 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 zbiorcza – teren 8KDZ (ul. NSZZ Solidarność), z której ustala się jeden wjazd na teren 5.U;
- 2) drogi lokalne 9KDD (ul. Obrońców Westerplatte) i 10KDL;
- 3) droga dojazdowa 11KDD.

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 budowlanej;
- 5) 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;
- 6) w miejscu skrzyżowań z rowami melioracyjnymi należy zaprojektować przepusty;
- 7) wody deszczowe - wody opadowe z powierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, place manewrowe, ciągi piesze) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, odprowadzając je do cieków powierzchniowych;
- 8) zaopatrzenie w media:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu miejskiego,
  - b) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
  - c) wody deszczowe i roztopowe:
    - powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych dopuszczone jest dla terenów nieutwardzonych oraz z powierzchni dachowych ekologicznych,
    - z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu należy zagospodarować w granicach danej drogi i odprowadzić do rowów melioracyjnych lub zbiorników, dopuszcza się odprowadzenie wody deszczowej i wprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej, ogrody deszczowe,
    - z prywatnych nieruchomości zagospodarowanie w granicach własności i odprowadzone do układu retencji i melioracji,
    - wyklucza się możliwość odprowadzania tych wód do ziemi lub rowów na obszar kolejowy (poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - d) ogrzewanie – z miejskiej sieci gazowej lub/i z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych systemów ogrzewania, w systemie indywidualnym lub/i zbiorowym,
  - e) energetyka – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - f) 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,
  - g) utylizacja odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - h) telekomunikacja – zaopatrzenie danego terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych;
- 9) dopuszcza się korektę wydzielen geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;

- 10) 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 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:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych,
  - b) stacja benzynowa;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

**4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – 6,0 m od terenu drogi 10KDL, 10,0 m od terenu drogi 8KDZ jak na rysunku planu, 15,0 m od granicy terenu kolejowego;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – dla produkcji 2,4, dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 2,0, dla pozostałych usług 1,2,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: minimalna - 0,0, maksymalna – 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: produkcja 60%, dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 50%, dla pozostałych usług 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczona zgodnie z § 15 ust.1;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczona 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: dla produkcji i usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 15,0 m (4 kondygnacje nadziemne), dla pozostałych usług 12,0 (3 kondygnacje nadziemne),
- c) geometria dachu: dowolna, dla dachów stromych pokrycie ceramiczne lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu, matowe,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej: wynikająca z linii zabudowy;

9) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

przy każdej inwestycji kubaturowej należy podnieść poziom posadowienia o min. 60 cm maks. 1,0 m n.p.t., posadzić na poduszkach żwirowych lub zabezpieczyć w inny sposób przed osiadaniem i wysokimi wodami gruntowymi. Inwestycje drogowe należy wynieść do min. 0,5 m n.p.t.

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

na terenie 1U-P i 2U-P ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: 1U-P z drogi 10KDL w części północnej terenu 1U-P; teren 2U-P z drogi 10KDL w części północnej terenu 2U-P i 12KR;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15.

8. Strefa 1U-P sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

nie dotyczy.

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

#### **2. Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji:

- 1) publiczna zieleń rekreacyjna: parkowa i rekreacyjno – wypoczynkowa;
- 2) realizacja inwestycji terenowych, w zakresie kultury i kultury fizycznej (rekreacji ruchowej, rehabilitacji, sportu).

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

a) nakaz:

- obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie:

- rowy melioracyjne i zbiorniki retencyjne,
- ciągi piesze i pieszo - rowerowe i/lub rowerowe, w tym główny ciąg pieszy (ogólnodostępny),
- sezonowe obiekty sportowe i związane z obsługą sportu (lodowiska, przekrycie boisk sportowych itp.),

c) zakaz:

- lokalizacji parkingów nie związanych ze sportowymi lub rekreacyjnymi obiektami terenowymi.

#### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – 10, 0 m od terenu drogi 8KDZ;

- 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0; maksymalna – 0,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%, dodatkowo dopuszcza się lokalizowanie obiektów o nietrwalej konstrukcji np. hal pneumatycznych, namiotów sportowych;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczona zgodnie z § 15 ust. 1;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczona zgodnie z § 15 ust. 2, jednak nie mniej niż 1 mp.;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - c) geometria dachu: dowolne, dla dachów stromych pokrycie ceramiczne lub imitujące materiały i kolor dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu, matowe;
- 8) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka oraz układ melioracyjny;
- 2) obowiązuje zakaz wycinki drzew i ochrona wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne oraz wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych; ewentualna konieczna wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby 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;
- 3) 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;
- 4) teren należy do terenów Osnowy Przyrodniczej Miasta Pruszcz Gdański – działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z § 12 pkt 1.

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

na terenie ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 12KR;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media: zgodnie z § 15;
- 3) przez teren przebiega główny ciąg pieszy o szerokości minimum 4 m, orientacyjny przebieg trasy wskazano na rysunku planu, na terenie należy przewidzieć ciągi piesze, rowerowe i rolkowe, itp. komunikujące różne części terenu z terenami sąsiednimi, zwłaszcza mieszkaniowymi i usługowymi.

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

0%.

**§ 20.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 5U obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

#### **2. Przeznaczenie terenu:** teren usług:

zgodnie z § 4.

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

- 1) dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych,
  - b) stacja benzynowa;
- 2) wykluczone: tymczasowe obiekty budowlane.

#### 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – 10, 0 m od terenu drogi 8KDZ jak na rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) dla kondygnacji nadziemnych:
    - minimalna – 0,0,
    - maksymalna – dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 2,0, dla usług oświaty 1,8, dla pozostałych 1,2,
  - b) dla kondygnacji podziemnych: minimalna - 0,0, maksymalna – 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: usługi oświaty 60%, dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 50%, dla pozostałych 40%,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) formy zabudowy: wolnostojące budynki usługowe, 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: wyliczona 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: dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 15,0 m (4 kondygnacje nadziemne), dla pozostałych 12,0 (3 kondygnacje nadziemne),
  - c) geometria dachu: dachy płaskie oraz dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, kalenica główna równoległa do osi drogi obsługującej, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30<sup>0</sup>÷45<sup>0</sup>; dachy winny być kryte blachą na rąbek, dachówką ceramiczną i betonową w barwach „ziemi” – czerwień, brąz, grafit, matowe lub innymi materiałami naturalnymi (typu gont, łupek), dopuszcza się okna połaciowe, budowę lukarn i wystawek, powierzchnia rzutów lukarn nie może przekraczać 10% powierzchni rzutu dachu, przy zastosowaniu dachów płaskich dopuszcza się stosowanie dachów ekologicznych,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 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) przy każdej inwestycji kubaturowej należy podnieść poziom posadowienia o min. 60 cm maks. 1,0 m n.p.t., posadzić na poduszkach żwirowych lub zabezpieczyć w inny sposób przed osiadaniem i wysokimi wodami gruntowymi. Inwestycje drogowe należy wynieść do min. 0,5 m n.p.t., pozostały teren pozostawić w naturalnej rzędnej terenu;
- 2) zaleca się wprowadzenie, wielopiętrowej zieleni izolacyjnej dla ochrony przed hałasem i spalinami na pasie o szerokości 10 m;
- 3) w obrębie strefy należy wprowadzić zielenią wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki uwzględniając nasadzenia wzdłuż frontu działki.

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

na terenie ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: poprzez drogę 11KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15;
- 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przepuszczalnych i nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, odprowadzając je do cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz przetrzymaniem na działce min. 120 minut.

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

nie dotyczy.

**§ 21.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **4ZP, 6ZP, 7ZP**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

### **2. Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zieleni urządzonej.

Tereny publicznej zieleni rekreacyjnej wraz z systemami małej retencji.

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

- 1) nakaz:
  - lokalizacji zieleni urządzonej,
  - obiekty i urządzenia towarzyszące tj. boiska oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie:
  - zbiorniki retencyjne,
  - drogi wewnętrzne, realizacja miejskich ciągów pieszych i pieszo - rowerowych i/lub rowerowych;
- 3) zakaz:
  - zabudowy kubaturowej (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej),
  - lokalizacji parkingów (nie dotyczy istniejących).

### **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 zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
- 2) ewentualna konieczna wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby 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.

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

na terenie 6ZP ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi 9KDL, 11KDD;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media: zgodnie z § 15.

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

0%.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **8KDL** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

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

3. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: określony przez zarządcę drogi;
- 3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;
- 4) ścieżka rowerowa jednostronna lub obustronna – minimalna szerokość 2,0 m;
- 5) ciągi piesze – szerokość minimum 1,5 m, po jednej lub obu stronach pasa drogowego;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizację przystanków autobusowych z wbudowanymi kioskami z prasą.

4. **Powiązania z układem ulicznym:**

z drogą 9KDL i 10KDL (w obrębie planu).

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

- 1) zgodnie z § 15.
- 2) wody deszczowe - wody opadowe z powierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, place manewrowe, ciągi piesze) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, odprowadzając je do cieków powierzchniowych lub kanalizowanych.

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

- 1) na terenie ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14;
- 2) lokalizacja zieleni w postaci alei i szpalerów i nasadzeń zastępczych.

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

zakaz lokalizacji wjazdów na tereny sąsiednie.

8. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem jak w pkt 3 i tymczasowych obiektów budowlanych.

9. Teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi. Należy stosować warunki, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

0%.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **9KDL** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

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

3. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) przekrój jezdni: minimalnie 2 x 3,0 m;
- 3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;
- 4) ścieżka rowerowa jednostronna – minimalna szerokość 2,0 m;
- 5) chodniki - minimalna szerokość 1,5 m, po jednej lub obu stronach pasa drogowego;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.



#### 4. Powiązania z układem ulicznym:

z drogą 8KDZ.

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

zgodnie z § 15.

#### 6. Zjazdy i wjazdy w na tereny sąsiednie:

bezpośrednie.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem jak w pkt 3 i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Lokalizacja zieleni w postaci alei i szpalerów i nasadzeń zastępczych.

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

0%.

§ 24. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **10KDL** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

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

#### 3. Parametry i wyposażenie:

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

2) przekrój jezdni: minimalnie 2 x 3,0 m;

3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;

4) ścieżka rowerowa jednostronna lub obustronna – minimalna szerokość 2,0 m w powiązaniu z terenami zielonymi (również położonymi poza planem);

5) chodniki - minimalna szerokość 2 m, po jednej lub obu stronach pasa drogowego;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizację przystanków autobusowych z wbudowanymi kioskami z prasą.

#### 4. Powiązania z układem ulicznym:

z drogą 8KDZ i 12KR.

#### 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 ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 14;

2) lokalizacja zieleni w postaci alei i szpalerów i nasadzeń zastępczych.

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

bezpośrednie.

8. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem jak w pkt 3 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%.

§ 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **11KDD** 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 nie mniej niż 2 x 3,0 m, chodniki - minimalna szerokość 2 m, po jednej lub obu stronach pasa drogowego;
- 3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni wód deszczowych i ścieków sanitarnych w liniach rozgraniczających.

### 4. Powiązania z układem ulicznym:

z drogą 9KDL.

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

zgodnie z § 15.

### 6. Zjazdy i wjazdy w na tereny sąsiednie:

dopuszcza się bezpośrednio.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Lokalizacja zieleni w postaci alei i szpalerów i nasadzeń zastępczych.

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

0%.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **12KR** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

### 3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jezdnia nie mniej niż 2 x 2,5 m, chodniki - minimalna szerokość 2 m, po jednej lub obu stronach pasa drogowego, dopuszcza się układ pieszo – jezdny;
- 3) wyposażenie: określone poprzez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów sieciowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni wód deszczowych i ścieków sanitarnych w liniach rozgraniczających.

### 4. Powiązania z układem ulicznym:

z drogą 10KDL.

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

- 1) zgodnie z § 15;
- 2) w miejscu skrzyżowań z rowami melioracyjnymi należy zaprojektować przepusty;
- 3) wody deszczowe - wody opadowe z powierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, place manewrowe, ciągi piesze) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, odprowadzając je do cieków powierzchniowych.

### 6. Zjazdy i wjazdy w na tereny sąsiednie:

dopuszcza się bezpośrednio.

7. Zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.
8. Lokalizacja zieleni w postaci alei i szpalerów i nasadzeń zastępczych.
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**

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -  
Szafrńska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego  
 z dnia ..... 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Rejon ul. NSZZ Solidarność” obejmujący obszar położony w północno – wschodniej części miasta na zachód od ul. Obrońców Westerplatte wzdłuż ul. NS

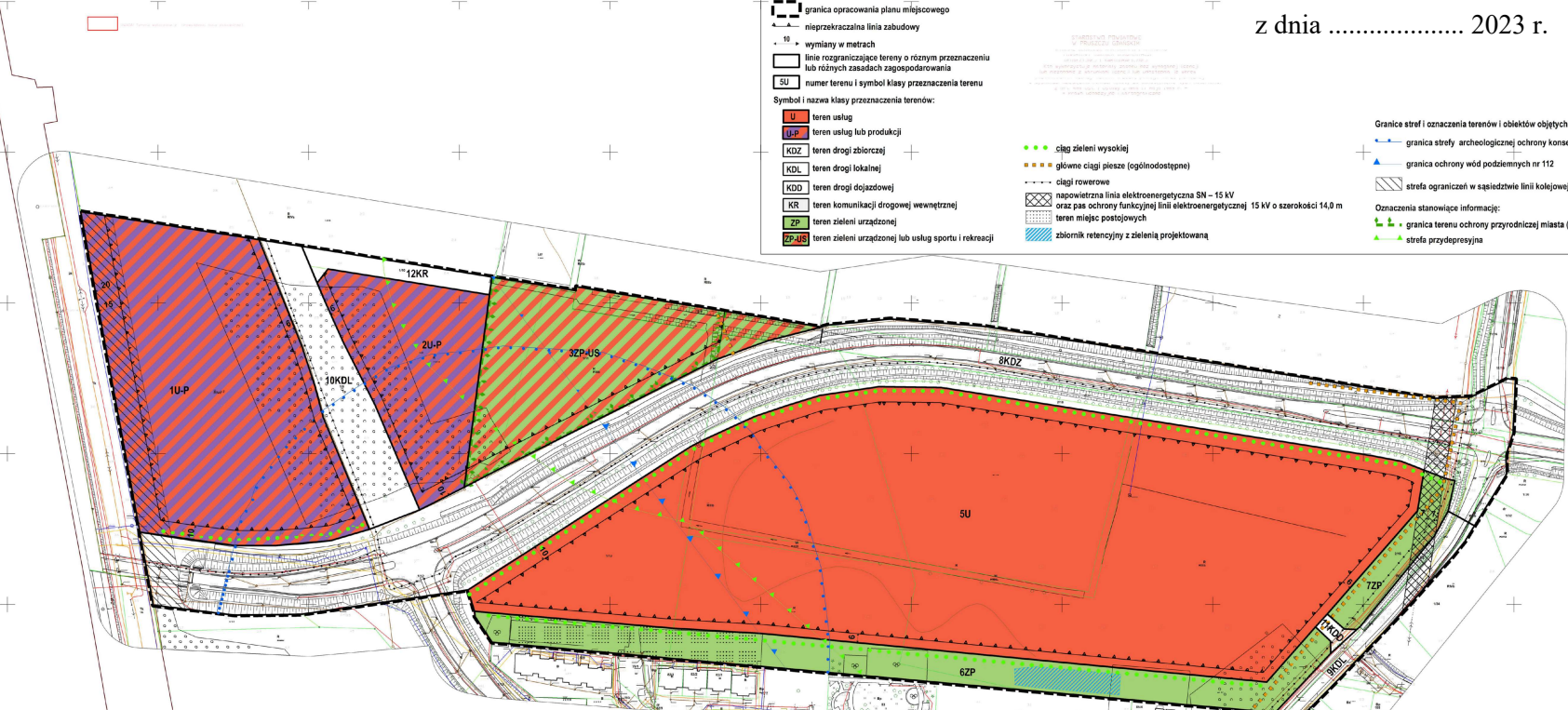
Rysunek planu Skala 1:1000



- Oznaczenia planu miejscowego:**
- granicą opracowania planu miejscowego
  - nieprzekraczalną linią zabudowy
  - wymiarzy w metrach
  - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - numer terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu
- Symbol i nazwa klasy przeznaczenia terenów:**
- U teren usług
  - U-P teren usług lub produkcji
  - KDZ teren drogi zbiorczej
  - KDL teren drogi lokalnej
  - KDD teren drogi dojazdowej
  - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - ZP teren zieleni urządzonej
  - ZP-US teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji

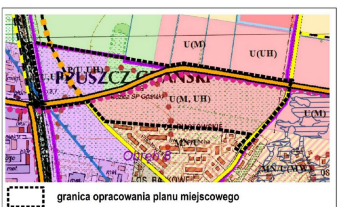
- ciąg zieleni wysokiej
- główne ciągi piesze (ogólnodostępne)
- ciągi rowerowe
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 3N – 15 kV oraz pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 14,0 m
- teren miejsc postojowych
- zbiornik retencyjny z zielenią projektowaną

- Granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną:**
- granica strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej
  - granica ochrony wód podziemnych nr 112
  - strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowych
- Oznaczenia stanowiące informacje:**
- granica terenu ochrony przyrodniczej miasta (OPM)
  - strefa przydepresyjna



- Oznaczenia graficzne**
- Obszar kolejowy
  - Stacja kolejowa (lokalizacja projektowana)
  - Współrzędne punktu wymiaru Punktu Kierunku
  - Granica terenów kolejowych
  - Skrzyżowanie typu roundabout
  - Widokowy przejazd
  - Projektowany przejazd (widokowy)
  - Chodnik
  - Druga główna
  - Druga zbiorcza
  - Projektowana droga zbiorcza (orientacyjny przebieg)
  - Druga lokalna
  - Główny ciąg pieszy
  - Projektowana droga lokalna
  - Wzrost planowania tras rowerowych (orientacyjny przebieg)
  - Obszar wskazany do włączenia
  - Granica administracyjna miasta Pruszcza Gdańskiego
  - Obszar podziemie
  - Przebieg racjonalnej linii dwutorowej 110kV
  - Przebieg kablowej linii WN 110kV
  - Przebieg projektowanej linii WN 110kV
  - Przebieg przelotowego wysokiego napięcia
  - Główny punkt zasilania
  - Pomniki przyrody
  - Wzrost ekologiczny o rezerwie regionalnej rzeki Radosna
  - Obszar przyrodniczego 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 Chronionego Wód Podziemnych (112)
  - Granica Obszaru Chronionego Rejonu
  - Miejsce pamięci

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcza Gdańskiego



- Obszary i zabudowa wyznaczone do systemu zastępczego
  - Obszary w granicach osiedlenia zastępczego
  - Brzoza bezpodległa ochrony konserwatorskiej
  - Widok do rezerwy zastępczej ochronnej
  - Strefa ochrony archeologicznej
  - Zbiornik retencyjny
  - Wody powierzchniowe
  - Ciek i kanały
  - Strefa ochronna
  - Strefa równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 50dB
  - Strefa równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 45dB
  - Centralna palarnia usług
  - tereny zamieszkania
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m<sup>2</sup>
  - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wielorodzinnej)
  - MNV - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wielorodzinnej)
  - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wielorodzinnej)
  - UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkalnej
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - UP - tereny zabudowy usługowej - usługi ogólnego
  - UD - tereny zabudowy usługowej - usługi obsługi sportu, kultury i zdrowia
  - UR - tereny zabudowy usługowej - usługi kultury religijnej
  - UH - tereny zabudowy usługowej dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
  - UP - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - ZPUS - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZC - cmentarz
  - ZD - tereny ogrodnictwa działkowych
  - IT - tereny infrastruktury technicznej
  - KCT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
  - OP - parkingi
  - K - tereny komunikacji
- Symbol przeznaczenia terenu umieszczony w nawiasie dotyczy funkcji dopuszczalnych, na danym terenie Symbol odpowiada symbolom użytym w przeznaczeniu podziałkowym.

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.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego w dniach 23 listopada 2022 r. – 14 grudnia 2022 r., zgodnie z trybem art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w terminie do 28 grudnia 2022 r. nie wpłynęły uwagi.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -  
Szafrńska**

**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 lokalnej (10KDL), przewiduje utrzymanie istniejących oraz realizację niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych związanych z realizowaniem inwestycji na terenach dotąd niezabudowanych, skutkujących koniecznością 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, 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/420/2022 z dnia 2 marca 2022 r. Rada Miasta Pruszcz Gdański przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. NSZZ Solidarność”. W związku z tym tracą moc w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Pole - duże” uchwalony uchwałą Nr XXXV/325/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 czerwca 2017 r. oraz „Pole – małe” uchwalony uchwałą Nr XXII/207/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lipca 2016 r. Oznaczenia terenów objętych zmianą w przytoczonych planach: 51.P(U) i 52.P(U) - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, wraz z zabudową towarzyszącą, 24.US(ZR,WS) - tereny związane z realizacją inwestycji terenowych, niekubaturowych w zakresie kultury i kultury fizycznej (rekreacji ruchowej, rehabilitacji, turystyki i sportu, 55.U - zabudowa usługowa: publiczna, komercyjna i rzemiosła, a także usługi elektrotechniczne, warsztaty ślusarskie, warsztaty i myjnie samochodowe, magazyny i składy prowadzone w obiektach zamkniętych, 56.ZR,WS, 57. ZR,WS, 58. ZR,WS - tereny publicznej zieleni rekreacyjnej oraz wód powierzchniowych przeznaczonych pod system małej retencji, 1.ZP - tereny zieleni publicznej; dopuszcza się ścieżki rowerowe i ścieżki piesze oraz zbiorniki retencyjne, 1.KDL i 1.KDL - tereny dróg publicznych lokalnych, 61.KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych, 59.KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych.

Granice uchwalanego planu znajdują się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański w obszarach oznaczonych symbolami P (U,UH) – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, U (M, UH) - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz ZP (ZD) - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem ogrodów działkowych. Regulacje wprowadzone planem umożliwiają na terenach U-P oraz U zwiększenie wysokości i powierzchni zabudowy, zgodnie ze Studium. W planie, względem istniejących przeznaczeń wyznacza się dodatkowo teren komunikacji wewnętrznej, zapewniający dojazd do terenów ZP-US znajdujących się w granicach opracowania oraz poza granicami planu. Podtrzymuje się rezerwę terenową pod drogę lokalną (10KDL) jako kontynuację połączenia ulic Podmiejskiej i PCK.

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, że stawka nie dotyczy terenów będących własnością komunalną, a przeznaczonych na cele inwestycyjne, dla pozostałych terenów ustalono stawkę 0%. Utrzymanie w planie terenów może generować po zbyciu terenów komunalnych wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej,



- prawa własności: tereny w większości stanowią zasób mienia komunalnego za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 9KDL; ustalenia planu miejscowego nie ograniczają prawa własności terenów przyległych,
- 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 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. 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 nie wpłynęły uwagi. 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 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 podtrzymuje możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach do tej pory niezabudowanych, 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 10KDL);
- 2) nieplanowanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w liniach rozgraniczających dróg przewiduje się rozwiązania służące komunikacji pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej stanowi kontynuację istniejącej zabudowy usługowo – produkcyjnej tej części miasta. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym możliwość ich rozbudowy) 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 oprócz wpływów ze sprzedaży gruntów lub ich dzierżawy, 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.