

**UCHWAŁA NR LXII/604/2023  
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

**z dnia 28 listopada 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i 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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), 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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność” obejmujący obszar ograniczony od wschodu ul. Obrońców Westerplatte, od południa ul. NSZZ Solidarność.

**2.** Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4,14 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, o funkcji np. dachu zielonego, dachu chłonnego, dachu retencyjnego;
- 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) skrócie 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) poziomie gruntu – należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 12) przedsięwzięciach uciążliwych – należy przez to rozumieć:
  - a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o przepisy szczegółowe w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- b)** składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;
- 13)** przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14)** rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 15)** składowanie na otwartym terenie – należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;
- 16)** strefie przydepresyjnej - 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 w poszczególnych § działu III, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń, urządzenia sportowe i place zabaw, drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;
- 18)** terenie usług (U) – należy przez to rozumieć działalność usługową w zakresie usług komercyjnych, usług publicznych i usług rzemiosła, składów i magazynów oraz dopuszczenia lokalizacji innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach szczegółowych;
- 19)** 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.;
- 20)** 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;
- 21)** 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 powodującą 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;

- 22)** wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym – rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
  - 23)** wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość od naturalnego poziomu terenu mierzoną przed głównym wejściem do budynku lub w przypadku innego obiektu budowlanego w miejscu jego posadowienia, do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego, co w przypadku budynku oznacza najwyższy położony punkt na przykryciu jego konstrukcji dachowej. Nie dotyczy to stacji bazowych oraz stacji transformatorowych;
  - 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 nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1)** granica opracowania planu miejscowego;
  - 2)** nieprzekraczalna linie zabudowy;
  - 3)** wymiary (w metrach);
  - 4)** ciągi zieleni wysokiej;
  - 5)** ciąg pieszy;
  - 6)** napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – 15 kV;
  - 7)** pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej SN – 15 kV;
  - 8)** istniejący rów melioracyjny;
  - 9)** linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 10)** numer terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu.
- 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 – teren usług;
- 2) 2I – teren infrastruktury.

## **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 wydzielenia 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.
  5. Dla działek o szerokości frontu powyżej 20 m ilość wysokopiennych drzew powinna wynosić minimum 1 na każde 10 m frontu działki.

## **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. 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 wydzieleni 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 3000 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. Należy dążyć do ograniczania, w miarę możliwości, liczby masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze opracowania, maskowania tych urządzeń, obowiązek wykluczenia uciążliwości w przestrzeni dostępnej dla ludzi oraz dążenia do umieszczania nadajników różnych operatorów na 1 maszcie.
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) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

## **Rozdział 5.**

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

- § 10. 1.** Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.** Na terenach przestrzeni publicznej ustala się zakazy lokalizacji budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu.

3. 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.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się lokalizację przepompowni wód deszczowych i ścieków sanitarnych na terenach prywatnych oraz ich przejęcie przez właściwego gestora urządzeń.
6. Przestrzenie publiczne należy wyposażyć w elementy identyfikujące dane miejsce (mała architektura) oraz w urządzenia infrastruktury technicznej (obsługa sanitarna, źródła wody pitnej, sieć bezprzewodowego podłączenia do internetu itp.).

#### **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.** Plan położony w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; obowiązują ustalenia § 9 ust. 7.
- 2.** Część terenu planu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 112 „Żuławy Gdańskie” i GZWP Nr 111. 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.
- 3.** Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie dotyczy.
- 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.** 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.
- 2.** Należy we wszelkich działaniach inwestycyjnych uwzględniać depresyjną specyfikę Żuław Gdańskich i ich polderową gospodarkę przestrzenną.



3. 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 Pruszcz Gdańskiego i terenów gmin sąsiednich powiązanych ze sobą w spójny system ochronny.
4. Wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu 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 ciek wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
5. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
6. 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 realizację 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	Średnia głębokość (m)	Minimalna długość(m)	Minimalna szerokość (m)	Minimalna pojemność (m <sup>3</sup> )
---------------------------------	-----------------------	----------------------	-------------------------	---------------------------------------

(m <sup>2</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.
- 7.** 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.
- 8.** W terenach wolnych od zainwestowania należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
- 9.** Teren znajduje się w strefie 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.
- 10.** Obszar objęty planem leży w całości w obrębie zbiornika międzymorenowego GZPW Nr 111 „Subniecka Gdańska”. Warunki ochrony jak w ust. 9.
- 11.** Nakazuje się stosowanie zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi.
- 12.** 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.
- 13.** 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.
- 14.** 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)** wycinkę 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, realizować należy poza sezonem lęgowym.

15. 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;
- 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.

3. Obiekty tymczasowe związane z handlem określone w § 18 winny zachowywać spójną formę architektoniczną z obiektami funkcji podstawowej w obrębie strefy, ustala się następujące parametry:

- 1) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 3,5 m;
- 2) powierzchnia zabudowy pojedynczego stoiska: maksymalnie 9,0 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 14.** Nie ustala się.

## **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) 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.** Obszar opracowania obsługiwany jest poprzez zewnętrzny system komunikacyjny oparty na drodze publicznej lokalnej (ul. Obrońców Westerplatte) oraz drodze wewnętrznej przylegającej do północnej granicy terenu opracowania. Nie dopuszcza się obsługi z ul. NSZZ Solidarność.
- 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 nowymi odcinkami, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6)** w miejscu skrzyżowań z rowami melioracyjnymi należy zaprojektować przepusty, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 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 oraz do urządzeń kanalizacyjnych po oczyszczeniu; dopuszcza się i zaleca się wprowadzenie ogrodów deszczowych (obszar obsadzony rabatami bylinowymi w zagłębieniu terenu, wypełniony warstwą retencyjno - filtracyjną i warstwą drenażową wraz z orurowaniem przelewowym i drenażowym), wspomagających system retencji;

**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 odwodnienia,
    - z prywatnych nieruchomości należy zagospodarować w granicach własności i odprowadzić do układu retencji i melioracji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - d) ogrzewanie** – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub/i z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych systemów ogrzewania, w systemie indywidualnym lub/i zbiorowym, zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł ciepła,
  - 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 terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych;
- 9) dopuszcza się korektę wydzieleń 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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U 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 budowlane i urządzenia towarzyszące zabudowie związane z przeznaczeniem terenu, zbiorniki retencyjne oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych,

**b)** sezonowe ogródki gastronomiczne,

**c)** obiekty tymczasowe związane z handlem (kiermasze, stoiska z wyrobami regionalnymi, rękodziełem, kwiatami) przy organizacji imprez okolicznościowych, występów artystycznych, koncertów, itp., stawiane tylko na czas trwania tych imprez (nie wliczając czasu montażu i demontażu obiektu);

**2)** wykluczone:

**a)** stacja benzynowa,

**b)** tymczasowe obiekty budowlane, za wyjątkiem jak w pkt 1 lit c.

**4.** Wskaźniki zagospodarowania terenu:

**1)** linie zabudowy: nieprzekraczalne 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> 1,5, dla pozostałych usług i magazynów 1,2,

**b)** dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna: 0,5;

**3)** maksymalna powierzchnia zabudowy: dla usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 50%, dla pozostałych usług i magazynów 40%;

**4)** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

**5)** formy zabudowy: wolnostojące budynki usługowe o zwartej geometrii, 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 (3 kondygnacje nadziemne),

- c)** geometria dachu: dachy płaskie oraz dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, kalenica główna w elewacjach równoległych do osi ul. Obrońców Westerplatte, bądź ul. NSZZ Solidarność, równoległa do osi tych ulic, kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30°÷45°; dachy winny być kryte blachą na rąbek, bądź dachówką ceramiczną lub 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;
  - 10)** minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>.
- 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)** ustala się wprowadzenie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej dla ochrony przed hałasem i spalinami na pasie o szerokości 10 m od ul. NSZZ Solidarność;
  - 3)** w obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 3 drzewa 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: nie ustala.**
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1)** obsługa komunikacyjna terenu: poprzez drogę przylegającą do północnej granicy planu w oznaczeniach informacyjnych oznaczoną jako 44.KDW;
  - 2)** w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15;
  - 3)** wody opadowe:
    - a)** powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych dopuszczone jest z powierzchni dachów ekologicznych,
    - b)** wody opadowe z powierzchni utwardzonych nieprzepuszczalnych (drogi, parkingi, place manewrowe, ciągi piesze) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych, odprowadzając je do cieków powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych zakładając wielkość opadu powyżej 185 l/s z ha z częstotliwością występowania raz na 100 lat oraz przetrzymaniem na działce minimum 180 min,

c) ustala się wprowadzenie małej retencji jako elementów ukształtowania przestrzeni ogólnodostępnych, wprowadzenie zieleni urządzonej i placów miejskich.

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 symbolem 2I obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury: teren pasa technicznego i rowu melioracyjnego (we fragmencie - zgodnie z rysunkiem planu).

3. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wykluczone: pozostałe.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: zgodnie z potrzebami w celu zapewnienia optymalnego funkcjonowania układu melioracyjnego;
- 3) szerokość pasa technicznego do obsługi rowu nie mniej niż 5,5 m;
- 4) szerokość rowu melioracyjnego nie mniej niż 8 m;
- 5) parametry rowu melioracyjnego, a także sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: rowy powinny posiadać retencję przed zrzutami do rowów granicznych, wysokość retencji w udziale min. 85%.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Obrońców Westerplatte;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach § 15;
- 3) wody opadowe powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 4) w strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych;
- 5) należy zapewnić możliwość obsługi technicznej rowu melioracyjnego przylegającego do wschodniej i południowej granicy terenu planu;
- 6) w rowach stanowiących zbiorcze zlewnie: ul. Obrońców Westerplatte – należy dokonać doboru przekroju sieci deszczowej.



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.

**DZIAŁ IV.**

**Postanowienia końcowe**

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

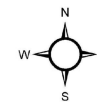
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miasta

**Małgorzata Czarnecka**  
**- Szafrńska**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI  
"SKRZYŻOWANIE ULIC OBRONCÓW WESTERPLATTE I NSZZ SOLIDARNOŚĆ"**

SKALA 1:1000 0 10 20 40 60 80 100 Metrów



**Oznaczenia graficzne**

- Dworzec kolejowy
- Stacja kolejowa (lokalizacja przybliżona)
- Węzeł integracyjny systemu Park&Ride
- Granice terenów kolejowych
- Skrzyżowanie typu rondo
- Skrzyżowanie przybliżone
- Przejściowy przejazd (nadziemny)
- Przejściowy przejazd (podziemny)
- Chodnik
- Droga główna
- Droga zbiorcza
- Projektowana droga zbiorcza (orientacyjny przebieg)
- Droga lokalna
- Główny ciąg pieszy
- Projektowana droga lokalna
- Projektowana droga lokalna (przebieg orientacyjny)
- Obszar mieszany do weralizacji
- Granica administracyjna miasta Pruszcz Gdański
- Obszary geodezyjne
- Przebieg napowietrznej linii dwutorowej 110kV
- Przebieg kablowej linii WN 110kV
- Przebieg projektowanej linii WN 110kV
- Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
- Główny punkt zaopile
- Pomniki przyrody
- Kierunek ekologiczny o nadzie regionalnej rzeki Radunia
- Obszar przyrodniczy 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 Zbiornika Wód Podziemnych (112)
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Miejsca pamięci
- Obszary i obszary wplamne do rejestru zabytków
- Obszary w granicach ewidencyjnych zabytków
- Strefa bezpieczeństwa ochrony konserwatorskiej
- Wpisy do rejestru zabytków archeologicznych
- Strefy ochrony archeologicznej
- Zbiorniki retencyjne
- Wody powierzchniowe
- Ciek i kanały
- Równoleżniki
- Strefa równowaznego poziomu dźwięku od lotniska - 60dB
- Strefa równowaznego poziomu dźwięku od lotniska - 45dB
- Centralne pasmo cieków
- Tereny zamieszkałe
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m<sup>2</sup>
- MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (usługowej)
- MNuV - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (usługowej)
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (usługowej)
- UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej - usług publicznej
- UC - tereny zabudowy usługowej - usługi rekreacji, sportu, kultury i zdrowia
- LRK - tereny zabudowy usługowej - usługi kulturalno-rekreacyjne
- UH - tereny zabudowy usługowej dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- UIP - 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 - cmentarze
- ZO - tereny ogrodnictwa ozdobnego
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- KIT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- KP - parkingi
- K - tereny komunikacji

**Oznaczenia rysunku planu miejscowego:**

- granica opracowania planu miejscowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 wymiary (w metrach)
- ciągi zieleni wysokiej
- ciąg pieszy
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV
- pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej SN - 15 kV
- istniejący rów melioracyjny
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1U numer terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu

- przeznaczenie terenów:**
- 1U teren usług
  - 2I teren infrastruktury

- Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu miejscowego:**
- linie rozgraniczające tereny drogi wewnętrznej
  - 44.KDW graniczącego planu

STAROSTWO POWIATOWE  
W PRUSZCZU GDAŃSKIM  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU  
GEODEZYJNEJ I KATASTRALNEJ  
Kto wykorzysta materiały zawarte w tym dokumencie bez  
zgody Geodety Powiatowego Pruszcz Gdański, podlega  
karze grzywny, kary ograniczenia wolności albo kary  
pozbawienia wolności od 1 do 3 miesięcy w zawieszonym  
terminie, a także do odpowiedzialności cywilnej w zakresie  
odpowiedzialności za szkody.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

Symbol przeznaczenia terenu umieszczony w nawiasie dotyczy funkcji dopuszczalnej na danym terenie  
Symbole odpowiadają symbolom użytym w przeznaczeniu podstawowym

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/604/2023  
Rady Miasta Pruszcz Gdański  
z dnia 28 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 17 pkt 11 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Miasta Pruszcz Gdański postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 21 sierpnia 2023 r. do dnia 11 września 2023 r. na piśmie w ustalonym terminie, tj. do dnia 25 września 2023 r. wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Pruszcza Gdańskiego postanowił odrzucić następujące:

**1. Uwagi wniesione pismem z dnia 15.09.2023 r. (wpłynęły do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański w dniu 25.09.2023 r.):**

- 1) Uwaga do § 18 ust. 5 pkt 2. Treść uwagi:** wnoszę o zmianę zapisów: „ustala się wprowadzenie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej dla ochrony przed hałasem i spaliniami na pasie o szerokości 10 m od ul. NSZZ Solidarność” poprzez dopuszczenie realizacji w przedmiotowym terenie elementów drugorzędnych tj. m.in. opaski wokół budynku, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, inne tereny utwardzone, np. poprzez dodanie słowa „na pasie szerokości do 10 m” lub zaleca się wprowadzenie wielopiętrowej zieleni izolacyjnej”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** zapis jest zgodny z ustaleniami obowiązującymi w aktualnym planie miejscowym „Pole – małe”, nieprzekraczalna linia zabudowy nie stanowi obowiązującej linii zabudowy, budynek z niezbędnymi elementami zewnętrznymi może być cofnięty w głąb terenu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.**

- 2) Uwaga do § 18 ust. 5 pkt 1. Treść uwagi:** wnoszę o zmianę zapisów: „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”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** zapis jest zgodny z ustaleniami obowiązującymi w aktualnym planie miejscowym „Pole – małe”, stanowi kontynuację rozwiązań planistycznych w obszarze położonym po północnej stronie ulicy NSZZ Solidarność.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

- 3) **Treść uwagi:** „wnoszę o usunięcie oznaczonego na zmienionym załączniku graficznym głównego ciągu pieszego. Po zmianie układu terenów elementarnych, przedmiotowy ciąg jest „ślepy” i nie łączy żadnych terenów. Alternatywnie wnoszę o usunięcie przedmiotowego ciągu z jednoczesnym dodaniem w części tekstowej planu, obowiązku połączenia terenów komunikacji poza obszarem planu tj. ul. NSZZ Solidarność z obszarem 44.KDW – poprzez wykonanie ciągu pieszego”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** ciąg pieszy kontynuowany jest w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego „Pole – małe”. Może stanowić pretekst do realizacji dominanty przestrzennej zlokalizowanej na placu wytyczonym przez odsunięte nieprzekraczalne linie zabudowy, bądź akcentu architektonicznego w bryle budynku, może stanowić oś dzielącą dwie różne przestrzenie, a jego zadaniem jest stworzenie relacji pomiędzy dwoma stronami drogi 44.KDW.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**2. Uwagi wniesione zawiadomieniem (drogą elektroniczną: e-PUAP-em oraz mailem) w dniu 25.09.2023 r. (dwa pisma).**

- 1) **Uwaga do § 15 ust. 4. Treść uwagi:** „wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego obsługi z NSZZ Solidarność poprzez dopuszczenie budowy zjazdu z NSZZ Solidarność w uzgodnieniu z zarządcą drogi, alternatywnie dopuszczenie budowy zjazdu o ograniczonych relacjach z NSZZ Solidarność w uzgodnieniu z zarządcą drogi”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** ulica NSZZ Solidarność w Pruszczu Gdańskim jest drogą klasy zbiorczej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych § 55 ust. 2 stanowi: „Zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. W szczególności zjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze wężła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków.” Teren położony jest w kwartale skrzyżowania ulicy NSZZ Solidarność z ulicą Obrońców Westerplatte, w którym bezpośrednia obsługa komunikacyjna ze wskazanych ulic zagrażałaby bezpieczeństwu drogowemu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

- 2) **Uwaga do § 18 ust. 7 pkt 1. Treść uwagi:** „wnoszę o dodanie zapisu poprzez dopuszczenie budowy zjazdu z NSZZ Solidarność w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

alternatywnie dopuszczenie budowy zjazdu o ograniczonych relacjach z NSZZ Solidarność w uzgodnieniu z zarządcą drogi.”

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** ulica NSZZ Solidarność w Pruszczu Gdańskim jest drogą klasy zbiorczej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych § 55 ust. 2 stanowi: „Zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. W szczególności zjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze wężła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków.” Teren położony jest w kwartale skrzyżowania ulicy NSZZ Solidarność z ulicą Obrońców Westerplatte, w którym bezpośrednia obsługa komunikacyjna ze wskazanych ulic zagrażałaby bezpieczeństwu drogowemu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**3. Uwaga wniesiona pismem z dnia 05.09.2023 r. oraz 25.09.2023 r. (drogą elektroniczną), dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę (dwa pisma).**

- 1) Treść uwagi:** wyrażenie sprzeciwu w zakresie zaplanowanym zmianom na ul. NSZZ Solidarności (...) „nie podoba mi się kierunek zabudowy, w jakim miasto zmierza – coraz mniej zieleni w mieście, park centralny maleje, faktoria podupada, park polodowcowy otacza betonoza, nie ma gdzie pójść na spacer i złapać oddechu – a każdy większy deszcz to wybijające się studzienki, bo woda nie ma gdzie wsiąkać”. „.....wyrażam swój sprzeciw – to są moje tereny spacerowe, zielone, na rower, na hulajnogę – jestem przerażona tym, co obecnie widzę – na Mazepy powstaje osiedle, obok wiaduktu zaorane, a teraz kolejne plany na betonozę”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** teren położony w północno wschodniej części miasta objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Pole – małe”, który został uchwalony przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego w dniu 14 lipca 2016 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Rejon ul. NSZZ Solidarność” - uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego w dniu 1 marca 2023 r. Zgodnie z obowiązującymi planami, a także Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego (który wskazuje kierunki rozwoju i gospodarowania przestrzenią służące zachowaniu ładu przestrzennego na obszarze miasta), przewiduje się na omawianym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – w tym usługi publiczne (oświaty). Wzdłuż torów kolejowych (narożnik z ul. NSZZ Solidarność) wprowadza funkcję przemysłową, wzdłuż natomiast ul. NSZZ Solidarność funkcję usługową. Ustalenia planu dla tego terenu przewidują również rozległy system terenów o funkcji zieleni urządzonej, publicznej zieleni rekreacyjnej jako parki miejskie czy zieleńce, usługi sportu i rekreacji oraz zieleni naturalną terenów otwartych, rozlewisk czy cieków wodnych, który stanowi około 34,76 ha. Plan miejscowy przewiduje również połączenia tych terenów zielonych (aktywności biologicznej) z ciągami pieszymi, rowerowymi i alejami. Ujęta w planie zieleni i tereny otwarte umożliwiają zachowanie ciągłości przyrodniczej tej części struktury miejskiej, umożliwiają przepływ wód, ułatwiają migrację zwierząt. Na terenie

ustala się wprowadzenie małej retencji jako elementów ukształtowania przestrzeni ogólnodostępnych, wprowadzenie zieleni urządzonej i placów miejskich. Proponowane rozwiązania względem ustaleń planu obowiązującego nie pomniejszają zaplecza przyrodniczo – rekreacyjnego tej części miasta. Należy także wspomnieć, że przewidziano na terenie miasta dosadzenia drzew między innymi przy ul. PCK (20 szt.), wzdłuż ul. NSZZ Solidarność (40 szt.), nasadzenia w ilości 74 szt. wykonane przez inwestora w okolicy ul. Obrońców Westerplatte.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.**

**4. Uwaga wniesiona pismem z dnia 06.09.2023 r. drogą elektroniczną (wplynęła do Urzędu Miasta Pruszcza Gdańskiego w dniu 07.09.2023 r.), dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę.**

- 1) **Treść uwagi:** „przekształcenie kolejnych terenów zielonych na potrzeby budowy wielkopowierzchniowych sklepów/magazynów (jak wskazano w planie powyżej 2000 m<sup>2</sup>) przy jednoczesnym braku dostępności terenów budowlanych na potrzeby zabudowy jednorodzinnej (brak ogólnodostępnych działek budowlanych w tej części miasta w rozsądnych cenach) jest ogromną stratą cennego terenu”. „ .....  
zdecydowanie lepszym miejscem na budowę hipermarketów jest rejon ulicy Garncarskiej i Grunwaldzkiej”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** teren położony w północno wschodniej części miasta objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Pole – małe”, który został uchwalony przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego w dniu 14 lipca 2016 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Rejon ul. NSZZ Solidarność” - uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego w dniu 1 marca 2023 r. Zgodnie z obowiązującymi planami, a także Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego (który wskazuje kierunki rozwoju i gospodarowania przestrzenią służące zachowaniu ładu przestrzennego na obszarze miasta), przewiduje się na omawianym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową – w tym usługi publiczne (oświaty). Wzdłuż torów kolejowych (narożnik z ul. NSZZ Solidarność) wprowadza funkcję przemysłową, wzdłuż natomiast ul. NSZZ Solidarność funkcję usługową. Ustalenia planu dla tego terenu przewidują również rozległy system terenów o funkcji zieleni urządzonej, publicznej zieleni rekreacyjnej jako parki miejskie czy zieleńce, usługi sportu i rekreacji oraz zielen naturalną terenów otwartych, rozlewisk czy cieków wodnych o powierzchni około 34, 76 ha oraz właśnie terenów budownictwa jednorodzinnego. Proponowane rozwiązania nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, a na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przeznaczone są tereny w obowiązujących planach na rozległym obszarze północno – wschodniej części miasta.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego: uwaga nieuwzględniona.**

**5. Uwaga wniesiona pismem z dnia 06.09.2023 r. (drogą elektroniczną), dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę.**

**1) Treść uwagi:** pozostawienie terenu zielonego na obszarze objętym projektem planu „.....z ogromnym smutkiem przyjąłam informację o planowanych przez Państwa zmianach na bujnych, tętniących życiem terenach oddzielających ulicę NSZZ Solidarność od Radunicy.....”. Z pisma wynika sprzeciw wnoszącej uwagę odnośnie zabudowy terenu „.....budowa hipermarketu na wymienionej tu działce to krok w zupełnie przeciwną stronę.....”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** teren położony w północno wschodniej części miasta objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Pole – małe”, który został uchwalony przez Radę Miasta Pruszcz Gdański w dniu 14 lipca 2016 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. NSZZ Solidarność” - uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcz Gdański w dniu 1 marca 2023 r. Wcześniej na tym terenie obowiązywał plan miejscowy ogólny z 1993 r. Zgodnie z obowiązującymi planami, a także Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański (który wskazuje kierunki rozwoju i gospodarowania przestrzenią służące zachowaniu ładu przestrzennego na obszarze miasta), przewiduje się na omawianym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – w tym usługi publiczne (oświaty). Wzdłuż torów kolejowych (narożnik z ul. NSZZ Solidarność) wprowadza funkcję przemysłową, wzdłuż natomiast ul. NSZZ Solidarność funkcję usługową. Ustalenia planu dla tego terenu przewidują również rozległy system terenów o funkcji zieleni urządzonej, publicznej zieleni rekreacyjnej jako parki miejskie czy zieleńce, usługi sportu i rekreacji oraz zieleń naturalną terenów otwartych, rozlewisk czy cieków wodnych, który stanowi około 34,76 ha. Plan miejscowy przewiduje również połączenia tych terenów zielonych (aktywności biologicznej) z ciągami pieszymi, rowerowymi i alejami. Ujęta w planie zieleni i tereny otwarte umożliwiają zachowanie ciągłości przyrodniczej tej części struktury miejskiej, umożliwiają przepływ wód, ułatwiają migrację zwierząt. Na terenie ustala się wprowadzenie małej retencji jako elementów ukształtowania przestrzeni ogólnodostępnych, wprowadzenie zieleni urządzonej i placów miejskich. Proponowane rozwiązania względem ustaleń planu obowiązującego nie pomniejszają zaplecza przyrodniczo – rekreacyjnego tej części miasta. Należy także wspomnieć, że przewidziano na terenie miasta dosadzenia drzew między innymi przy ul. PCK (20 szt.), wzdłuż ul. NSZZ Solidarność (40 szt.), nasadzenia w ilości 74 szt. wykonane przez inwestora w okolicy ul. Obrońców Westerplatte.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański:** uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/604/2023  
Rady Miasta Pruszcz Gdański  
z dnia 28 listopada 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.**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański oraz ze środków pomocowych (Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, innych źródeł zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/604/2023  
Rady Miasta Pruszcz Gdański  
z dnia 28 listopada 2023 r.  
Zalacznik4.gml



**Rada Miasta Pruszcz Gdański na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przepisami przejściowymi do ww. ustawy (art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3) do opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku gdy wystąpiono dla nich o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Uchwałą Nr XLIX/485/2022 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 listopada 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Skrzyżowanie ulic Obrońców Westerplatte i NSZZ Solidarność”. W związku z tym traci moc w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały we fragmencie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Pole – małe” (Uchwała Nr XXII/207/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lipca 2016).

Ustalenia planu wprowadzają możliwość realizacji usług komercyjnych (obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>) oraz publicznych i rzemiosła. Racjonalnie określają funkcję terenów w odniesieniu do jego położenia i dotychczasowego przeznaczenia, a także zasady jego zagospodarowania z uwzględnieniem występujących uwarunkowań, predyspozycji i ograniczeń w związku z położeniem terenu na obszarach o szczególnych uwarunkowaniach w zakresie zagospodarowania wodami deszczowymi i roztopowymi. Ustalenia są wynikiem rozpatrzonych wniosków rozpatrywanych w kontekście tendencji rozwojowych i potrzeb oraz warunków gminy, w tym mieszkańców, przy uwzględnieniu ekonomicznych aspektów realizacyjnych oraz uwarunkowań prawnych. Projekt wskazuje konieczność realizacji ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych. Wydziela teren infrastruktury jako teren pasa technicznego i rowu melioracyjnego, wprowadza ustalenia dotyczące realizacji infrastruktury technicznej.

Granice uchwalanego planu znajdują się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański w jednostce strukturalnej F mającej swoje odzwierciedlenie w przeznaczeniu terenów w planie miejscowym.

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

- wymagań ładu przestrzennego w tym architektury i urbanistyki: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi (w tym sąsiadującego prawa miejscowego), wymogami 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: wprowadzono zapisami § 8, 9, 12, 13 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wprowadzono zapisami § 9, 11, 12, 15 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: wprowadzono zapisami § 14 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: wprowadzono zapisami § 9, 10, 15 oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni: poprzez umożliwienie realizacji zabudowy wykorzystując korzystne komercyjnie położenie terenu,
- prawa własności: ustalenia planu miejscowego nie ograniczają prawa własności terenów przyległych,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wprowadzone zapisy oraz przeznaczenie terenu nie wpłynęły niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo 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: m.in. poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przeznaczanie terenów pod cele publiczne związane z infrastrukturą społeczną, kształtowanie terenów zielonych – ogólnodostępnych,
- potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia § 15 wprowadzają zapisy 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, z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na BIP-ie Urzędu Miasta Pruszcza Gdański wyznaczając 21 - dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynęły wnioski do planu oraz wnioski inicjujące rozpoczęcie pracy nad planem, który Burmistrz Pruszcza Gdańskiego rozpatrzył pozytywnie. Po zawiadomieniu właściwych organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski rozpatrzone przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego. Sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które przekazał do Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Pruszczu Gdańskim, a następnie do dalszej procedury uzgadniania i

opiniowania. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii 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 w prasie, obwieszczeniu oraz informacji w Biuletynie Informacji Publicznej wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone pozytywnie i negatywnie.

Rozstrzygnięcie uwag zostało opublikowane w Zarządzeniu Nr 237/2023 Burmistrza Pruszcza Gdańskiego z dnia 5 października 2023 r.

W związku z rozpatrzeniem przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego uwag nie należało ponawiać procedury planistycznej.

Wszelkie ogłoszenia oraz projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczane na stronach BIP - u Urzędu Miasta Pruszcz Gdański,

- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: m.in. poprzez odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji sprawy,

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę dla celów pitnych ma odbywać się z gminnej sieci wodociągowej, cyt.: „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”.

Po przeanalizowaniu wniosków 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 Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Projekt planu miejscowego podtrzymuje możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej na terenach do tej pory niezabudowanych, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wykorzystując istniejące powiązania drogowe w lokalizowaniu struktur przestrzennych;
- 2) planowanie zabudowy stanowiącej podtrzymałą wcześniejszym planem funkcję usług i wpisującą się w przewidzianą prawem miejscowym zabudowę usługową sąsiednich kwater. Lokalizowanie jej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka komunikacji;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: teren stanowi własność prywatną, w którym poprowadzono we fragmencie ciąg pieszy, nie ograniczono ruchu rowerowego, na terenie nie przewidziano publicznych

ciągów pieszo - rowerowych;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej; w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej stanowi kontynuację istniejącej zabudowy. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym możliwość rozbudowy systemu infrastruktury technicznej) i dostęp do drogi publicznej.

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.

W opracowaniu stwierdzono, że obowiązujące na terenie miasta Pruszcz Gdański plany miejscowe są zgodne z ustaleniami Studium lub odpowiednio nie naruszają ustaleń Studium. Główne kierunki wytyczone w dokumentach pozostają niezmiennie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się poniesienia kosztów z tytułu odszkodowań lub wykupu nieruchomości albo zamiany nieruchomości dla właścicieli działek położonych w granicach opracowania planu. Przeprowadzona analiza nie wykazała również obniżenia wartości nieruchomości sąsiednich. W granicach planu nie przewiduje się utrzymania i modernizacji dróg miejskich. Wystąpi konieczność zadbania ze strony miasta o dostępność dróg dojazdowych, przejezdność, oświetlenie oraz ich zimowe utrzymanie oraz zapewnienie miejsc parkingowych. Spowoduje to zwiększenie w budżecie miasta po stronie wydatków środków na planowane przyszłe inwestycje w zależności od intensywności rozwoju terenu. W granicach planu dostępna jest sieć wodociągowa, sieć gazowa, sieć energetyczna i kanalizacyjna. Na etapie uchwalania planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zadania własnego poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej czy wodociągów, jedynie ich konieczną rozbudowę. Przewiduje się opłatę planistyczną dla działki nr 17/4, po wydzieleniu i sprzedaży jej w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie. Nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej – obszar planu zaopatrzonej został w media. Ewentualne koszty rozbudowy sieci mogą wpłynąć na wzrost dochodów z tytułu tej opłaty. Możliwe wpływy z opłaty adiacenckiej. Realizacja planu przyczyni się do wzrostu przychodów związanych z podatkiem od nieruchomości.

Prognozuje się korzystny dla miasta wynik finansowy.

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