

**UCHWAŁA NR LXII/606/2023
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI**

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana"

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 oraz 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:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

- § 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/381/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”, 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 „Cukrownia - zmiana”.
- 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 24 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.
- § 2.** Integralnymi częściami uchwały są:
- 1)** rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2)** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3)** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4)** dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.
- § 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1)** ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 13;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 14.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych. Działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, w tym uwzględnić zagospodarowanie i najbliższe otoczenie zabytku. Zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych, tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceglanej, z szalunkiem drewnianym i z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej, zabytkowych elementów wystroju wnętrza oraz innego cennego wyposażenia zabytkowego związanego z obiektem i wskazującego na jego pierwotne przeznaczenie. Adaptację należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) alei drzew - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzone w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż i po obu stronach jezdni, chodnika lub drogi rowerowej;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci powyżej 12 stopni;
- 5) głównych połąciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 80% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) historycznej dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć zabytkowy obiekt historyczny wyróżniający się w przestrzeni miasta wysokością, będący charakterystycznym elementem jego krajobrazu;

7) dominancie urbanistycznej - należy przez to rozumieć budynek lub obiekt budowlany wyróżniający się z otoczenia swoją wysokością, stanowiący punkt orientacyjny i krystalizujący przestrzeń;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. O ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej, dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi i ustaleń planu, elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy - do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy - do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

O ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej, na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

9) obiekcie sezonowym - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej;

10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, loggi, historycznych elementów architektonicznych budynków oraz podcieni w parterach. O ile z ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy nie wynika inaczej, dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi, elementów drugorzędnych, takich jak:

a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy - do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

11) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć obszar zieleni, w którym odpowiedni dobór gatunków roślin, ukształtowania powierzchni terenu oraz dobór warstw podłoża sprzyja retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych;

12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu na powierzchnię tej działki lub terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy

w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;

- 14)** przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 15)** stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16)** strefie lokalizacji wyższej zabudowy - należy przez to rozumieć strefę, dla której w ustaleniach szczegółowych ustala się inny niż na powstałej części terenu parametr maksymalnej wysokości zabudowy;
- 17)** urządzeniu fotowoltaicznym - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 18)** usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 19)** zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, usytuowaną szeregowo, w której dwie przeciwległe, boczne ściany każdego z budynków, za wyjątkiem budynków skrajnych, lokalizowane są w granicach działek, a elewacja frontowa usytuowana jest w tej samej linii zabudowy;
- 20)** zamierzeniu inwestycyjnym - należy przez to rozumieć roboty budowlane, badania konserwatorskie, restauratorskie, adaptację, nowe zagospodarowanie terenu, w tym podział nieruchomości;
- 21)** zapleczu działki - należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 22)** zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m;
- 23)** zielonych fasadach - należy przez to rozumieć elewację budynku umożliwiającą porost roślin, taką jak żywa ściana, ruszt z roślinnością pnącą, systemy ścian z donicami.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) obszar lokalizacji przestrzeni publicznych;
- 8) strefa lokalizacji wyższej zabudowy;
- 9) historyczna dominanta architektoniczna;
- 10) dominanta urbanistyczna;
- 11) zasięg otwarcia widokowego;
- 12) przedpole otwarcia widokowego;
- 13) orientacyjna lokalizacja alei drzew;
- 14) drzewa do zachowania;
- 15) obszar lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 16) oś widokowa;
- 17) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków;
- 18) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 19) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych;
- 21) historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia;
- 22) osadnik do zachowania;
- 23) płot do zachowania.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 49 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 9 oraz symbolem literowym MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 6 oraz symbolem literowym U/MW;
- 3) teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem literowym US/ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym ZP;

- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni towarzyszącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym WS/ZK;
- 6) tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym KP;
- 7) teren parkingu ogólnodostępnego lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem literowym KP/IT;
- 8) teren ogólnodostępnego placu miejskiego, oznaczony symbolem literowym KPM;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 03 oraz symbolem literowym KDZ;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie), oznaczony symbolem literowym KDL(p);
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 08 oraz symbolem literowym KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami cyfrowymi 01 i 02 oraz symbolem literowym KDW;
- 13) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 09 oraz symbolem literowym KX;
- 14) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony symbolem literowym KDX.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) nakaz wykonania nasadzeń drzew w formie alei drzew wzdłuż nowoprojektowanych dróg 01-KDZ i 03-KDZ, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu drogi;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących odbiór przestrzeni, stanowiących subdominanty i przesłaniających zabytkowy Zespół Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w zasięgu przedpola otwarcia widokowego od strony ul. Fryderyka Chopina i Podmiejskiej, na terenach: 1-U/MW, 2-U/MW, 6-U/MW, US/ZP, 2-WS/ZK, 3-WS/ZK, 1-KP, 2-KP, 02-KDZ, KDL(p), 08-KDD, 01-KDW, 02-KDW, 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, KDX zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) nakaz zachowania i ochrony elementów oznaczonych na rysunku planu, jako dominanta urbanistyczna i historyczna dominanta architektoniczna na terenie 2-U/MW;
 - 4) na terenach innych niż 2-U/MW zakaz tworzenia subdominant oraz konkurencji pod względem gabarytów w stosunku do zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim.
2. Nakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która nawiązuje do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 3. W przebiegu osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących i przysłaniających ukształtowaną strukturę przestrzenną dróg i elewacji budynków zabytkowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1)** tereny oznaczone symbolem literowym MW/U, zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2)** tereny oznaczone symbolem literowym US/ZP, ZP, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3)** tereny oznaczone symbolem literowym MW/U, w przypadku lokalizacji obiektów oświaty, zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW ustala się zapewnienie ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1)** zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2)** urzędzenia nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w rozdziale 14, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jako ogród deszczowy;
- 3)** stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4)** nasadzenia na terenie 1 drzewa rodzimych gatunków szlachetnych na każde 5 miejsc parkingowych naziemnych;
- 5)** zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 6)** zachowania i ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a)** ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b)** z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c)** z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,

dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1)** lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;
- 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- § 10.** W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są: zabytek obszarowy i zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków, figurujące w rejestrze zabytków woj. pomorskiego, oznaczone na rysunku planu, tj.: Zespół Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, księga KW 40504/6, z następującymi obiektami: portiernią z bramami i murem, budynkiem biura głównego, budynkami: kotłowni głównej, surowni, techniczno - produkcyjnym, pakowni, pras wystodkowych i suszarni, magazynu cukru, miodownika, pieca wapiennego, stolarni, magazynu opakowań, warników/produktownia, filtracji/błotniarek, rezydencji akcjonariusza, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 (dawny numer rejestru 1102/92) z dnia 25.08.1992 r., dla których przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, takich jak roboty budowlane, badania, prace konserwatorskie, restauratorskie, adaptacja i nowe zagospodarowanie terenu, w tym podział nieruchomości, działania w obszarze zieleni istniejącej, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- § 11.** Dla zabytku obszarowego wraz z zabytkami obiektowymi wskazanymi w § 10 wpisanych do rejestru zabytków, ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której ustala się:
- 1) nakaz ochrony lokalizacji zabytków obiektowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ich historycznych elementów, w tym: bryły, kształtu i pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycji ścian wewnętrznych i zewnętrznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego detalu architektonicznego, materiału elewacji z cegły, oryginalnej stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej z jej podziałami, w tym stolarki metalowej i luksfer, materiałów budowlanych i kolorystyki;
 - 2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;
 - 3) nakaz ochrony konserwatorskiej elementów historycznych podziemnych, nadziemnych oraz zlokalizowanych na powierzchni ziemi, świadczących o przemysłowym charakterze terenu;

- 4)** nakaz zachowania historycznego układu komunikacyjnego, w tym historycznych dróg brukowych. Dopuszcza się przełożenie dróg brukowych oraz ich uzupełnienie z użyciem materiału historycznego i na wzór historyczny, tj. kamiennej kostki brukowej;
 - 5)** nakaz zachowania muru z bramami w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów;
 - 6)** nową zabudowę kształtować z wykorzystaniem unikatowych rozwiązań architektonicznych i wysokiej jakości rozwiązań materiałowych, w nawiązaniu do industrialnego charakteru zabytkowej zabudowy Zespołu Cukrowni Pruszcz, przy jednoczesnym zachowaniu i podkreśleniu ekspozycji zabytkowej zabudowy Zespołu Cukrowni, jako dominanty w przestrzeni miasta, z zachowaniem prawidłowych relacji widokowych;
 - 7)** nakaz zachowania i ochrony wartościowej zieleni wysokiej. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Braki te należy uzupełnić nasadzeniami szlachetnych gatunków liściastych, rodzimych i z uwzględnieniem warunków siedliskowych. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne. Wszelkie zamierzenia dotyczące zieleni w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
 - 8)** nakaz dostosowania sposobu i formy oświetlenia do przemysłowego charakteru zabytkowego zespołu Cukrowni;
 - 9)** dopuszczenie adaptacji obiektów zabytkowych;
 - 10)** zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących;
 - 11)** zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na gruncie, elewacjach oraz połaciach dachów zabytków obiektowych i budynków eksponowanych w przestrzeni publicznej, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż ul. Fryderyka Chopina i Podmiejskiej;
 - 12)** w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w pkt 1 i 2, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
 - 13)** zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej.
- § 12.** W granicach obszaru objętego planem, w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj.: budynek dekantatorów i sprzężarek, budynek kotłowni c.o., budynek kotłowni suszarni wysłodków, budynek krajalnic i trafostacji, budynek magazynu wysłodków suchych, budynek magazynu wysłodków, budynek mieszkalny, budynek szatni, budynek warsztatowy, komin, nowy budynek surowni oraz obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony lokalizacji obiektów oraz ich historycznych elementów, w tym: bryły, kształtu i pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycji ścian wewnętrznych i zewnętrznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnej stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej z jej podziałami, w tym stolarki metalowej i luksfer, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego detalu architektonicznego, materiału elewacji z cegły, materiałów budowlanych i kolorystyki;
 - 2) dopuszczenie adaptacji ww. obiektów;
 - 3) nakaz ochrony mostu kolejowego cukrowni w zakresie formy i materiału. Dopuszcza się adaptację techniczną mostu do funkcji współczesnej, zapewniając bezpieczne użytkowanie dla pieszych;
 - 4) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;
 - 5) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku w stanie istniejącym, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie w zakresie określonym w pkt 1 i 2, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
 - 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy zabytkach, mające wpływ na wygląd obiektu, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami i należy prowadzić je z poszanowaniem ww. elementów objętych ochroną.
- § 13. Nakaz zachowania, ochrony, odtworzenia lub nawiązania zagospodarowaniem terenu do historycznego przebiegu torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczonego na rysunku planu. Obowiązuje zakaz:
- 1) zabudowy historycznego przebiegu torów;
 - 2) lokalizacji miejsc do parkowania w historycznym przebiegu torów oraz w odległości 1,5 m od niego, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 14. Nakaz zachowania, ochrony, uwzględnienia, wkomponowania w zagospodarowanie terenu osadników do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy osadników.
- § 15. Nakaz zachowania i ochrony płotu, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów.
- § 16. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 13-44/50 Pruszcz Gdański 4. Na obszarze tym obowiązuje ochrona archeologiczna stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr AZP 13-44/50 Pruszcz Gdański 4. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 17. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.
- 2.** Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami US/ZP, WS/ZK, ZP, KPM, KX oraz tereny oznaczone na rysunku planu jako obszary lokalizacji przestrzeni publicznych.
- 3.** Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 2.
- 4.** W granicach przestrzeni publicznych oznaczonych symbolami US/ZP, ZP, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.
- 5.** Zakaz grodzenia przestrzeni ogólnodostępnych, za wyjątkiem ogrodzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu.
- 6.** Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
- 1)** zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, w tym 50% powierzchni w formie nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg publicznych i terenów KX;
 - 2)** zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 3)** zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
 - 4)** stosowanie takich materiałów, jak: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, corten, beton, cegła.
- 7.** W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo - jezdnych i ciągów pieszo - rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
- 8.** W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego nawiązującego charakterem, stylem i formą do historii miejsca – zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, bariery, słupki, stojaki na rowery, itp.
- 9.** W przestrzeniach publicznych wskazanych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację obiektów sezonowych. Lokalizacja, forma, wygląd oraz kolorystyka obiektów sezonowych powinna być podporządkowana historycznemu i zabytkowemu układowi zabudowy z uwzględnieniem zasad jej ochrony, zgodnie z § 11.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 18. 1.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
- 1)** budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2)** przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Zakaz nadbudowy zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
3. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
5. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, określony w ustaleniach szczegółowych, obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
6. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od rzędnej terenu przed najniższym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku 0,5 m.
7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, za wyjątkiem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji, za wyjątkiem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
10. Dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji na zabytkach obiektowych wskazanych w Rozdziale 5;
 - 2) zakaz lokalizacji na gruncie;
 - 3) dopuszcza się lokalizację na wszystkich terenach za wyjątkiem 7-MW/U, 8-MW/U, 9-MW/U, 2-U/MW, 3-U/MW, 4-U/MW, 5-U/MW, 6-U/MW, 1-KP, 2-KP, KPM, US/ZP w sposób nieekspozowany z ul. Fryderyka Chopina i ul. Podmiejskiej.

11. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, ustala się lokalizację zabudowy śródmiejskiej, dla której obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

12. Zakazuje się balkonów na elewacjach budynków od strony:

- 1)** terenów 03-KDZ, 04-KDD, 06-KDD i 02-KX, dla budynków zlokalizowanych na terenach 1-MW/U, 2-MW/U, 3-MW/U, 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U, 7-MW/U, 8-MW/U i 9-MW/U;
- 2)** historycznej zabudowy zespołu cukrowni, dla budynków zlokalizowanych na terenach 7-MW/U i 8 -MW/U;
- 3)** obszarów lokalizacji przestrzeni publicznych, dla budynków zlokalizowanych na terenie 7-MW/U;
- 4)** terenu ogólnodostępnego placu miejskiego KPM, dla budynków zlokalizowanych na terenach 3-U/MW, 5-U/MW;
- 5)** osi widokowej, dla budynków zlokalizowanych na terenach 8MW/U i 7MW/U.

13. Przy elewacjach wskazanych w ustępie 12 dopuszcza się loggie.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 19. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” oraz w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 20. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1)** minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: nie mniej niż 2000 m²;
- 2)** minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 20 m;
- 3)** kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.
4. Ustalenia ust. 2 w zakresie podziału działek w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 10.

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

§ 22. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu:

- 1) powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza;
- 2) powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, w których obowiązują przepisy odrębne.

§ 23. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z rysunkiem planu, należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 24. 1.** Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ.
 3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 13,5 m x 13,5 m.
 4. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych w granicach wszystkich terenów.
 5. Zakaz lokalizacji przejazdów na terenach oznaczonych symbolem ZP.
 6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami US/ZP, ZP, WS/ZK, KPM, KX;
 - 5) dla terenów 2-MW/U i 3-MW/U dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu KP/IT w ilości nie więcej niż 15% miejsc do parkowania wynikających z pkt 1 – 3. Dla pozostałych terenów MW/U i U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach bezpośrednio przylegających do ww. terenów dróg KDD w ilości nie więcej niż 10% miejsc do parkowania wynikających z pkt 1 – 3;
 - 6) dla terenu 2-U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenów 1-KP, 2-KP;
 - 7) dla terenu 5-U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu 2-KP;
 - 8) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1 - 3, w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW;
 - 9) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.
7. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych o powierzchni kondygnacji podziemnej nie większej niż 85% powierzchni terenu, na terenach oznaczonych symbolem MW/U, U/MW. Zakaz lokalizacji garaży podziemnych na terenie 2-U/MW. Na terenach oznaczonych symbolem MW/U i U/MW dopuszcza się lokalizację parkingów naziemnych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
 3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne.
 4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną:
 - 1) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
 - 2) zasady lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z § 18 ust. 10.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) dopuszczenie rozbudowy sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
 - 3) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
 6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
 7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w granicach wszystkich terenów, na obszarze objętym planem;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
 8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
 9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.
- § 26. 1.** Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2.
- 2.** Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych bezpośrednio od strony ul. Fryderyka Chopina. W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych na terenach 2-U/MW, 3-U/MW, 5-U/MW, 7-MW/U, 8-MW/U, US/ZP, 2-ZP, 1-KP, KPM od strony historycznej zabudowy zespołu cukrowni ustala się zamaskowaną formę obiektu.

Rozdział 13.

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

§ 27. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.

Ustalania szczegółowe

§ 28. Dla terenów 1-MW/U (o powierzchni ok. 0,97ha), 2-MW/U (o powierzchni ok. 0,21ha), 3-MW/U (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1-MW/U: 4000 m²,
 - b) na terenie 2-MW/U: 1000 m²,
 - c) na terenie 3-MW/U: 2500 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
 - 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;
 - 10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a)** dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,
- b)** dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
 - osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
 - w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
- c)** dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:
 - szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
- d)** dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

- a)** ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,
- b)** dopuszcza się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
- c)** dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,
- d)** zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

- 3.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 5.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 6.** Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
- 7.** Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
- 8.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
- 9.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów: 4-MW/U (o powierzchni ok. 1,50ha), 5-MW/U (o powierzchni ok. 1,25ha), 6-MW/U (o powierzchni ok. 1,44ha), 8-MW/U (o powierzchni ok. 0,72ha), 9-MW/U (o powierzchni ok. 1,02ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1.** Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się usługi edukacji i oświaty. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych na terenach 5-MW/U i 6-MW/U przy obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenów 02-KX i 03-KDZ ustala się nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterach.
- 2.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1)** forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;
 - 2)** linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
 - 4)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a)** dla terenów 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U: 3,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75,
 - b)** dla terenów 8-MW/U i 9-MW/U: 3,1 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4, w strefie lokalizacji wyższej zabudowy: 3,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75;
 - 5)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 6)** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a)** na terenach 4-MW/U i 6-MW/U: 6000 m²,
 - b)** na terenie 5-MW/U: 5000 m²,
 - c)** na terenach 8-MW/U i 9-MW/U: 4000 m²;
 - 7)** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8)** maksymalna wysokość zabudowy:
 - a)** na terenach 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U: 15,0 m,
 - b)** na terenach 8-MW/U i 9-MW/U: 12,5 m, w strefie lokalizacji wyższej zabudowy: 15,0 m;
 - 9)** maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;
 - 10)** maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;
 - 11)** geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a)** dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,

- b)** dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
 - osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
 - w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
 - c)** dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:
 - szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
 - d)** dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji:**
- a)** ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,
 - b)** dopuszcza się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
 - c)** dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,
 - d)** zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
- 3.** Zasady lokalizacji budynków na działce: wzdłuż terenów 05-KDD i 02-KX budynki na terenach 5-MW/U i 6-MW/U należy lokalizować pierzejowo.
- 4.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 5.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 6.** W granicach terenu 4-MW/U zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
- 7.** Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 8.** Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
- 9.** Tereny 8-MW/U i 9-MW/U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
- 10.** Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4-MW/U, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 01-KDZ.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
zgodnie z § 25 i § 26.

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

§ 30. Dla terenu 7-MW/U (o powierzchni ok. 1,17ha), oznaczonego na rysunku planu
obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem
usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się lokalizację usług
edukacji i oświaty. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali
usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy
obowiązującej linii zabudowy ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,1, w tym
dla kondygnacji nadziemnych 1,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki
budowlanej): 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom
najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach
rograniczających przyległej drogi publicznej;

10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do
45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych
połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości
od 0,8 m do 1,2 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się
lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:

- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu
w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,

c) dla lukarny, o których mowa w lit. b ustala się:

- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
- szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,

d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,

b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,

d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega oś widokowa, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest osadnik do zachowania, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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

§ 31. Dla terenu 1-U/MW (o powierzchni ok. 0,77ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca;

- 2)** linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,05;
- 5)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6)** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;
- 7)** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8)** maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a)** dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych: 3,
 - b)** dla budynków usługowych: 2;
- 9)** maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 10)** maksymalna wysokość zabudowy:
 - a)** dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno - usługowych: 11 m,
 - b)** dla budynków usługowych: 9,0 m;
- 11)** maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach ograniczających przyległej drogi publicznej;
- 12)** maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;
- 13)** geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a)** dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,
 - b)** dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
 - osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
 - w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
 - c)** dla lukarny, o których mowa w lit. b ustala się:
 - szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
 - d)** dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;
- 14)** materiał i kolorystyka elewacji:
 - a)** ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego,
 - b)** ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
 - c)** wyłącznie jako akcent dopuszcza się: drewno, kamień w partii cokołowej, tynk w kolorze jasno szarym,

d) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji,

e) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

- 3.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
- 4.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
- 5.** Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Podmiejskiej poza planem.
- 6.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
- 7.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu 2-U/MW (o powierzchni ok. 2,09ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1.** Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Należy zapewnić rozdział wejść z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.
- 2.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1)** formy zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 2)** linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynków z oknami na granicy działki wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KPM oraz obszarów lokalizacji przestrzeni publicznych;
 - 3)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 52%;
 - 4)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
 - 5)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6)** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7)** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 8)** maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 9)** geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
 - 10)** materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi obiektów zabytkowych i historycznych materiałów elewacyjnych:
 - a)** ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego wzorowanej na historycznym materiale elewacji budynków zabytkowych zespołu cukrowni,
 - b)** ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych jedynie w sytuacji braku kolizji z wystrojem elewacji budynku zabytkowego,

- c)** dla zabudowy wokół komina stanowiącego dominantę urbanistyczną ustala się nakaz stosowania wyłącznie materiałów transparentnych i ażurowej konstrukcji nieprzysłaniających elewacji historycznej zabudowy cukrowni i komina,
 - d)** dla wejścia i rozbudowy w liniach nieprzekraczalnych zabudowy dopuszcza się obiekty w konstrukcji ażurowej i elewację ze szkła,
 - e)** wyłącznie jako akcent dopuszcza się: drewno, kamień, tynk w kolorze jasno szarym, écru,
 - f)** dopuszcza się: stal, szkło,
 - g)** zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
- 3.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - 4.** W granicach terenu zlokalizowane są dominanty urbanistyczne oraz historyczne dominanty architektoniczne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 5.** W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 - 6.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 - 7.** W granicach terenu zlokalizowane są zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 - 8.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 - 9.** W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 - 10.** W granicach terenu zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 - 11.** W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.
 - 12.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 - 13.** Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
 - 14.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

15. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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

§ 33. Dla terenu 3-U/MW (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina, ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynków z oknami na granicy działki wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KPM;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,25;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;

10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,

c) dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:

- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,

- szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,

d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,

b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,

d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi 03-KDZ.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Wyklucza się planowanie nowych zjazdów na ul. Fryderyka Chopina, poza planem.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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

§ 34. Dla terenu 4-U/MW (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1.** Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina, ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.
- 2.** Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1)** formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 2)** linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
 - 4)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,25;
 - 5)** minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6)** minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 7)** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8)** maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
 - 9)** maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;
 - 10)** maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;
 - 11)** geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a)** dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,
 - b)** dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
 - osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
 - w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
 - c)** dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:
 - szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
 - d)** dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;
 - 12)** materiał i kolorystyka elewacji:
 - a)** ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego,
 - b)** ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

- c) dopuszcza się jako akcent architektoniczny: drewno, kamień w partii cokołowej, tynk w kolorze jasno szarym,
 - d) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji,
 - e) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 6. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 35.** Dla terenów 5-U/MW (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynku z oknami na granicy działki;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: jak w stanie istniejącym;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji:

- a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.
Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,
 - b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
 - c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,
 - d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 36.** Dla terenu 6-U/MW (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;

- 11)** geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
- 12)** materiał i kolorystyka elewacji: tynk.
- 3.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 - 4.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 - 5.** W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 - 6.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 - 7.** W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 - 8.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 - 9.** Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
 - 10.** Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 - 11.** Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 - 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 - 13.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 37.** Dla terenu US/ZP (o powierzchni ok. 1,40ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
- 1.** Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.
 - 2.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1)** zakaz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku oznaczonego jako obiekt o wartościach historyczno-kulturowych na funkcję usługową;
 - 2)** linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3)** dopuszczenie lokalizację nie więcej niż czterech wiat drewnianych o maksymalnej:
 - powierzchni zadaszenia 20 m²,
 - wysokości 3,5 m;
 - 4)** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;

- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%. Nakaz przeznaczenia 25% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 7. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 8. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 9. W granicach terenu zlokalizowane są osadniki, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 11. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 38.** Dla terenów 1-ZP (o powierzchni ok. 0,56ha), 2-ZP (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Na terenie 2-ZP ustala się lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego o powierzchni nie mniejszej niż 500,0 m² w formie stawu o brzegach naturalnych w obszarze lokalizacji zbiornika retencyjnego, zgodnie z rysunkiem planu.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%. Nakaz przeznaczenia nie mniej niż 40% powierzchni terenu na zielenь wysoką.
 3. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu 1-ZP zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 8. Teren 2-ZP, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 39.** Dla terenów 1-WS/ZK (o powierzchni ok. 0,30ha), 2-WS/ZK (o powierzchni ok. 1,25ha), 3-WS/ZK (o powierzchni ok. 0,53ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni towarzyszącej.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację wiat oraz urządzeń wodnych w tym związanych z turystyką kajakową.
 3. Tereny 2-WS/ZK, 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4. Część terenu 1-WS/ZK oraz tereny 2-WS/ZK i 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
 6. Teren 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 40.** Dla terenu 1-KP (o powierzchni ok. 0,38ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingu ogólnodostępnego. Dopuszcza się lokalizację parkingu kubaturowego.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, stal, corten, drewno, kamień, przy czym ustala się nakaz stosowania zielonych fasad na nie mniej niż 50% powierzchni każdej z elewacji.
 3. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 41.** Dla terenu 2-KP (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu ogólnodostępnego.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%.
 3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 42.** Dla terenu KP/IT (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu ogólnodostępnego lub infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) parkingu kubaturowego;
 - 2) budynków i budowli infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa i elektroenergetyki, w tym produkcji energii cieplnej i elektrycznej.
 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, stal, corten, drewno, kamień, przy czym ustala się nakaz stosowania zielonych fasad na nie mniej niż 50% powierzchni każdej z elewacji.
 3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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

§ 43. Dla terenu KPM (o powierzchni ok. 0,52ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego placu miejskiego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) w granicach terenu dopuszcza się jedynie ruch pieszy i rowerowy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 30%.

3. W granicach terenu zlokalizowane są drzewa do zachowania, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 pkt 6.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

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

§ 44. Dla terenów 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi przyległej jezdni.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.
 6. W granicach terenów 01-KDZ i 03-KDZ ustala się lokalizację alei drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 1.
 7. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 8. W granicach terenu 03-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 9. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 10. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 11. W granicach terenu 03-KDZ zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 12. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 13. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 14. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 45.** Dla terenu KDL(p) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie).
 2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 46.** Dla terenów 01-KDD, 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
 2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
 4. Teren 08-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 5. W granicach terenów 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD i 07-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 6. Tereny, za wyjątkiem terenu 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 7. Tereny, za wyjątkiem terenu 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 8. W granicach terenu 08-KDD zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 9. W granicach terenów 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 10. W granicach terenu 08-KDD zlokalizowany jest płot do zachowania, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
 11. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, w całości lub częściowo, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 12. Tereny 03-KDD, 07-KDD, 08-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 47.** Dla terenów 01-KDW, 02-KDW oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
 2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenów zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 48.** Dla terenów 01-KX, 02-KX, 03-KX, 04-KX, 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, 09-KX oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych. Ustala się lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego.
 2. Zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.
 3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Tereny 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, częściowo lub w całości, w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 5. W granicach terenu 02-KX, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega oś widokowa, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
 6. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX i 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 7. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX i 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. W granicach terenu 05-KX zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 9. W granicach terenu 07-KX zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków tj. most kolejowy cukrowni, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 3.
 10. W granicach terenów 01-KX, 03-KX, 05-KX zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 11. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX, 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 12. Tereny 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, 09-KX zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 13. Tereny 05-KX i 07-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
 14. Teren 06-KX, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.
 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.
- § 49.** Dla terenu KDX oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszo - jezdnego.
 2. Zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.
 3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

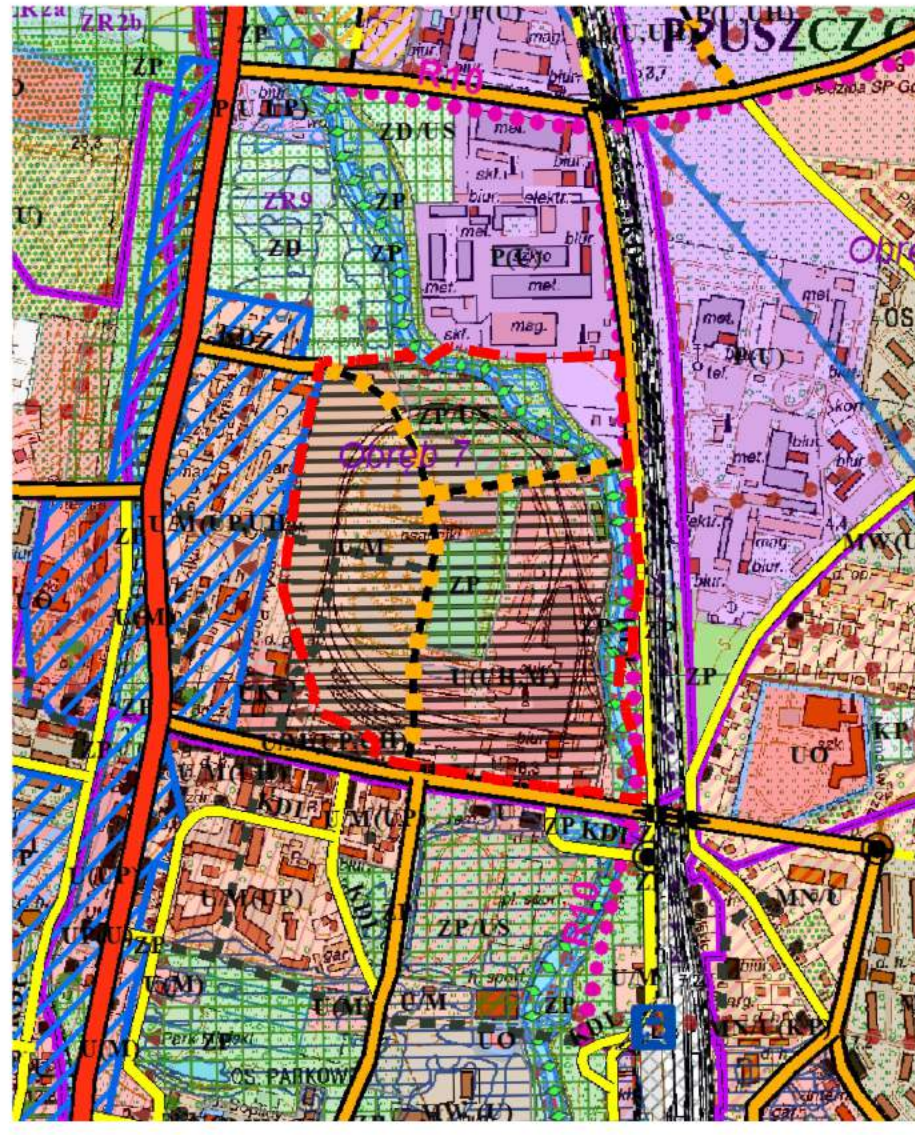
- § 50. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.
- 2.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta

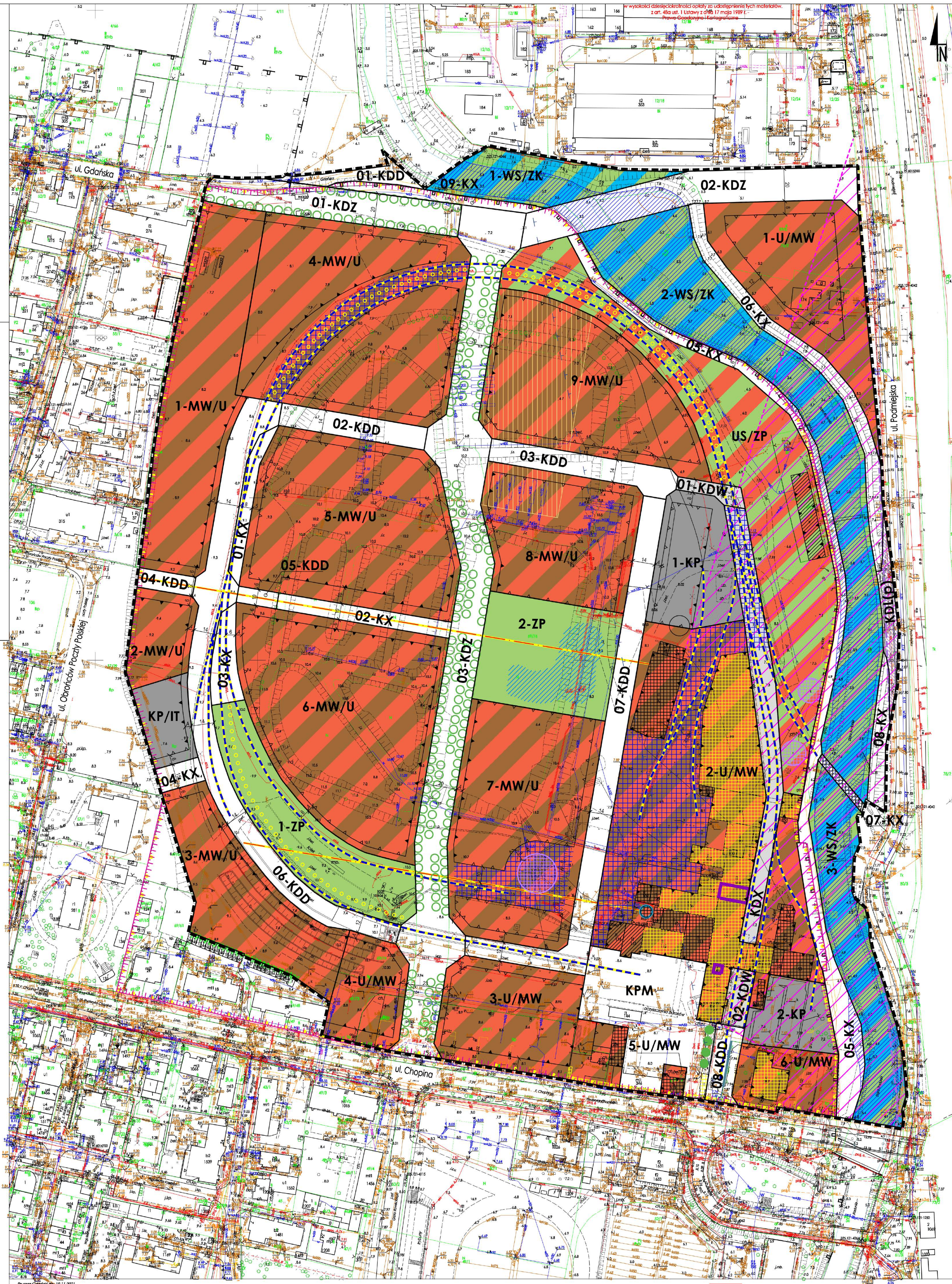
Małgorzata Czarnecka
- Szafrąńska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI "CUKROWNIA - ZMIANA"

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



- ### OZNACZENIA STUDIUM
- granicz obrotu objętego planem
 - granicz terenów kolejowych
 - linia kolejowa
 - droga ścieżkowa
 - projektowana droga aborcza (orientacyjny przebieg)
 - droga kolejowa
 - główny ciąg pieszy
 - międzynarodowa trasa rowerowa (z przebiegiem orientacyjnym)
 - obszar włączony do rewitalizacji
 - obszar geologiczny
 - skarby kulturowe o randze regionalnej i lokalnej
 - obszar przyrodniczy miasta (OPM)
 - obszar, na którym prawdopodobnie wystąpienie powodzi
 - obszar, na którym prawdopodobnie wystąpienie powodzi
 - obszar, na którym prawdopodobnie wystąpienie powodzi
 - obszary objęte planem do rejestru zabytków
 - strefa bezpieczeństwa ochrony konserwatorskiej
 - strefy ochrony archeologicznej
 - wody powierzchniowe
 - centralne punkty usług
 - tereny zieleni
 - U - tereny zabudowy usługowej i mieszkalnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - U/M - tereny zabudowy usługowej - usług kulturalnych
 - U/M - tereny zabudowy usługowej - usług kulturalnych
 - U - tereny zabudowy usługowej do obiektów handlowych i powiatowej
 - P - tereny obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
 - ZP/AS - tereny zielonej infrastruktury i rekreacji
 - ZP - tereny zielonej infrastruktury
 - ZD - tereny ogrodnictwa
 - K - tereny komunikacji



I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- #### 1. Oznaczenia ogólne
- granicz obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1-MW/U - symbol cyfrowy - numer terenu
 - 1-MW/U - symbol literowy - przeznaczenie terenu
- #### 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzeznaczalne linie zabudowy
 - obowiązkowe linie zabudowy
 - obszar lokalizacji przestrzeni publicznych
 - strefa lokalizacji wyższej zabudowy
 - historyczna dominanta architektoniczna
 - dominanta urbanistyczna
 - zasieg otwarcia widokowego
 - przebieg otwarcia widokowego
 - orientacyjna lokalizacja drzew
 - drzewa do zachowania
 - obszar lokalizacji zbiornika renowacyjnego
 - oś widokowa
- #### 3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
- granicz strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszcze Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków
 - granicz strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
 - zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
 - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych
 - historyczny przebieg torów do zachowania lub odwołania
 - osadnik do zachowania
 - plac do zachowania
- #### 4. Przeznaczenie terenów
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z doposażeniem usług
 - U/MW - tereny zabudowy usługowej i doposażeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - US/ZP - teren sportu i rekreacji oraz zielonej infrastruktury
 - ZP - tereny zielonej infrastruktury
 - WS/ZK - tereny wód powierzchniowych śródpolowych i zieleni towarzyszącej
 - KP - tereny parkingów ogólnodostępnych
 - KP/IT - teren parkingu ogólnodostępnego lub infrastruktury technicznej
 - KPM - teren ogólnodostępnego placu miejskiego
 - KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KDL(p) - teren drogi publicznej klasy lokalnej (pozaosiedle)
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
 - KX - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych
 - KDX - teren ciągu pieszo - jednego

II. OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH, NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- #### 1. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych
- granicz zabytku wpisane do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszcze Gdańskim objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1% oraz o wyższym prawdopodobieństwie raz na 10 lat (10%)
 - granicz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 "Żułowy Gdański"
 - strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową
- Coty obszar planu położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 "Żułowy Gdański"
- #### 2. Inne oznaczenia
- przebieg ciągu pieszego
 - wymiar w metrach

Załącznik nr 1
do uchwały nr LXII/595/2023
Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego
z dnia 29 listopada 2023 r.

ZAMAWIAJĄCY

Miasto Pruszcza Gdańska
ul. Grunwaldzka 20
83-000 Pruszcza Gdańska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Anna Łączkowska Sokolowska - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Z. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Filip Sokolowski - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Z. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. arch. Maja Geyszewska - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Z. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Katarzyna Chlebowska - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik-Lysiak - prognoza oddziaływania
na środowisko
Michał Witkowski - prognoza skutków finansowych

SKALA
1:1000
0 10 20 30 40 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/606/2023
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 „Cukrownia - zmiana” 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 „Cukrownia - zmiana” 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. 25 września 2023 r., wniesione zostały uwagi, z których Burmistrz Pruszcza Gdańskiego postanowił odrzucić następujące:

1. Uwaga z dnia 14 września 2023 r. (data wpływu do UM: 14 września 2023 r.) dotycząca terenu 1-U/MW

Treść uwagi: Wniosek o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy opisanych w pkt 2 ust. 4 w obecnym brzmieniu: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,05”, na „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,25”.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcza Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wnioskowany wskaźnik intensywności nie jest możliwy do osiągnięcia przy określonym w planie dla terenu 1-U/MW maksymalnym procencie powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej. Należy także wskazać, że teren objęty uwagą położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego. Dla zachowania stabilności wału nie jest wskazana nadmierna intensyfikacja zabudowy, szczególnie kondygnacji podziemnych.

Teren leży w sąsiedztwie rzeki, stąd warunki geologiczne i poziom wód gruntowych nie są korzystne dla intensyfikacji kondygnacji podziemnych. Teren położony jest także częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego wyznaczonego dla zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. Aby zachować walory widokowe wskazane jest ograniczenie intensywności zabudowy na terenie 1-U/MW.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

2. Uwaga z dnia 14 września 2023 r. (data wpływu do UM: 14 września 2023 r.) dotycząca terenu 1-U/MW

Treść uwagi: Wniosek o wykreślenie zapisów określających dopuszczalną liczbę kondygnacji na terenie 1U/MW, w pkt 2 ust 8) i ust 9).

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na położenie terenu 1-U/MW częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego wyznaczonego dla zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, aby zachować walory widokowe oraz z uwagi na charakter zabudowy sąsiedniej, w celu zachowania ładu przestrzennego okolicy, wskazane jest określenie dopuszczalnej liczby kondygnacji na terenie 1-U/MW.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

3. Uwaga z dnia 14 września 2023 r. (data wpływu do UM: 14 września 2023 r.) dotycząca terenu 1-U/MW

Treść uwagi: Wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu 1-U/MW, na 12,5 m bez określania rodzaju zabudowy, opisaną w pkt 2 ust. 10.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na położenie terenu 1-U/MW częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego wyznaczonego dla zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, aby zachować walory widokowe, wskazane jest ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 1-U/MW do parametrów określonych w projekcie planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga nieuwzględniona.

4. Uwaga z dnia 25 września 2023 r. (data wpływu do UM: 25 września 2023 r.)

Treść uwagi: Ustalenie dla całego planu poziomu posadowienia budynków lub poziomu parteru budynków względem poziomu dróg przyległych do tych budynków oraz wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych lub zastosowanie innych zapisów gwarantujących cel wskazany poniżej. Celem takiego zapisu w planie powinno być ograniczenie wynoszenia lub zagłębiania parterów budynków względem przyległych dróg, chodników czy placów. Takie usytuowanie zabudowy wpływa negatywnie na odbiór zabudowy z przestrzeni publicznych i dostępność do budynków dla osób niepełnosprawnych.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Pruszcz Gdański: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu określono maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przed głównym wejściem do budynku dla terenów oznaczonych symbolem MW/U oraz maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m dla terenów o symbolu 1U/MW, 3U/MW i 4U/MW. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez ujednoczenie zapisów dotyczących maksymalnego poziomu posadzki parteru dla wszystkich wyżej wymienionych terenów oraz sprecyzowanie miejsca odniesienia pomiaru bez zmiany wielkości parametru ustalonego w projekcie planu. Wyżej wymienione zapisy dla terenów o symbolu MW/U oraz 1U/MW, 3U/MW i 4U/MW zostaną zastąpione ustaleniem: „maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni

lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej”. Uwaga została uwzględniona w zakresie ustalenia poziomu parteru budynków względem poziomu dróg przyległych do tych budynków. Uwaga nieuwzględniona w zakresie poziomu posadowienia posadzki parteru względem wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych z uwagi na ich znaczną powierzchnię.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszcz Gdański: uwaga w części nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/606/2023
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.

1. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”, obejmującego teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk – Tczew i ul. Wita Stwosza, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/334/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2021 r.

W części obszaru objętego planem istnieje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Niewielka część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. W granicach planu przewiduje się budowę nowych dróg publicznych. W związku z powyższym wystąpi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej w związku z uchwaleniem planu. Może wystąpić konieczność modernizacji istniejącej infrastruktury.

Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1)** dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2)** wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3)** terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/606/2023
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), zwanej dalej „upizp” oraz ustawa 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.

Obszar objęty projektem planu jest zlokalizowany w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.; miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”, obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk – Tczew i ul. Wita Stwosza, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej” uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/334/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod następujące funkcje: tereny ogrodnictwa i usług rzemieślniczych, tereny zielone związane z rzekami i wałami ochronnymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej centrotwórczej i mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej centrotwórczej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w jednostkach strukturalnych C i A. Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej. Zgodnie z ustaleniami Studium "na rysunku studium wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej, które należy traktować jako podstawowe (wiodące) dla poszczególnych obszarów (...). Plany miejscowe mogą ustalić lokalizację innych funkcji towarzyszących i uzupełniających, niekolidujących z funkcją wiodącą". Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański była prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIII/381/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Do planu na etapie opiniowania i uzgadniania wprowadzono uwagi zawarte w opiniach (Pruszcząńskiego Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego „PEC” Sp. z o.o., PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.) oraz warunki i uwagi zawarte w uzgodnieniach (Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku, Zarządu Województwa Pomorskiego, Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie).

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 sierpnia 2023 r. do 11 września 2023 r. W wyznaczonym terminie można było zapoznać się z projektem planu w siedzibie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański, jak również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Pruszcz Gdański. Dyskusja publiczna nad ustaleniami odbyła się w dniu 11 września 2023 r., w siedzibie Urzędu Miasta Pruszcz Gdański. Uwagi do projektu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 25 września 2023 r. W terminie wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie cztery uwagi. Jedna z uwag została częściowo uwzględniona. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione. Rozstrzygnięcie uwag zostało opublikowane w Zarządzeniu Nr 246/2023 Burmistrza Pruszcz Gdańskiego z dnia 13 października 2023 r. Zmiany wprowadzone przez uwagę częściowo uwzględnioną miały charakter porządkujący i nie zmieniały parametru zabudowy ustalonego w projekcie planu, w związku z tym nie było konieczności ponownego uzgadniania.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. W granicach planu występują grunty rolne klasy III. Zgodnie art. 10a z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Dodatkowo w planie ustalono dla nowych przestrzeni publicznych nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 i 9 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Pruszczu Gdańskim.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg publicznych oraz terenów, których przeznaczenie uwzględnia użytkowanie przez ogół społeczeństwa ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniono wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny. W planie wyznaczono przestrzenie publiczne, tereny ogólnodostępne oraz tereny pod zabudowę o funkcji miastotwórczej i rekreacyjnej.

W § 25 i § 26 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu przeprowadzona była 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej. W rozważaniach dotyczących strefy ochrony konserwatorskiej Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim wpisanego do rejestru zabytków i rozwoju telefonii komórkowej przyjęto priorytet dla ochrony zabytków. Teren położony jest w centrum miasta, objętym zasięgiem telefonii komórkowej. Obecnie w otoczeniu zespołu, a także na kominie Cukrowni zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej. Plan dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej istniejącej (§ 26 ust. 1). Natomiast zakaz lokalizacji stacji telefonii komórkowej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (§ 11 pkt 13) dotyczy nowych inwestycji realizowanych po uchwaleniu planu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej 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 której uznano za zasadne zmiany w dokumentach planistycznych związane z rozwojem działalności gospodarczej mających wpływ na generowanie nowych miejsc pracy i rozwoju gospodarczego oraz inne potrzeby gminy wynikające z realizacji zadań własnych.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.