

UZASADNIENIE

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

Uchwałą Nr LXV/630/2024 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lutego 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kupieckiej”. W związku z tym tracą moc w części objętej postanowieniami niniejszej uchwały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański - rejon ul. Zastawnej (Uchwała Nr XIX/190/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 21.04.2004 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza (Uchwała Nr XXIII/231/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.08.2004 r.).

Celem planu, podjętym uchwałą o przystąpieniu, jest stworzenie regulacji pozwalających uporządkować i uzupełnić istniejącą strukturę urbanistyczną terenu, ujednoczyć zapisy z innymi obowiązującymi na terenach sąsiednich miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie możliwych do zrealizowania ustaleń wynikających ze złożonych wniosków uwzględniając przy tym zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański (zwanego dalej studium) i strefy ograniczające dla lotniska wojskowego.

Ustalenia niniejszego planu kontynuują dotychczas obowiązujące przeznaczenie terenów i ich obsługę komunikacyjną wprowadzając rezerwę terenu poszerzającego nieznacznie skrzyżowania oraz korygując granicę terenu ulicy Grunwaldzkiej przy terenie 5U-P. Terenom kolejowym (w części będących terenami zamkniętymi) umożliwia się realizację zamierzeń ponadlokalnych pozwalających przywrócić na linii kolejowej nr 229 przewóz osób i rzeczy relacji Pruszcz Gdański – Łeba, odcinek Pruszcz Gdański – Stara Piła, wprowadzając zgodne z przepisami ograniczenia w odległościach zabudowy i lokalizowania drzew i krzewów, od terenów i linii kolejowych.

Wprowadzone niniejszym planem korekty, pozwalające wykonać zapisy studium, wprowadzają na terenie 3U-P obiekty wielkopowierzchniowe, na całym terenie realizację zabudowy do 22,0 wysokości, zwiększając powierzchnię zabudowy do 60%.

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

- wymagań ładu przestrzennego w tym architektury i urbanistyki: poprzez wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, opierając się na relacjach pomiędzy uwarunkowaniami i wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, środowiskowymi, kulturowymi oraz kompozycyjno – estetycznymi, odnosząc się również do zasad projektowania architektonicznego w obrębie jednej posesji, kształtowania zabudowy w oparciu o wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów,

- potrzeb zrównoważonego rozwoju: zapewnienie zrównoważonego rozwoju poprzez kontynuowanie funkcji terenów występujących w tej części miasta jako uzasadnione gospodarczo i lokalizacyjnie (bliskość węzła z drogą A1), wykorzystanie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym dla przebiegu znaczących linii elektroenergetycznych 110 kV i gazociągów 400 i 500, wspierane postanowieniami związanymi z zapewnieniem równowagi przyrodniczej przy racjonalnym wykorzystaniu terenów dla rozwoju gospodarczego miasta,

- walorów architektonicznych i krajobrazowych: wprowadzono zapisami § 7, 8, 9, 12, 13, planu oraz szczegółowymi postanowieniami terenów,

- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wprowadzono zapisami § 9, 12, 15 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: zapisami § 11, 14 planu oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: § 9, 10, 12, 15 oraz szczegółowymi ustaleniami terenów,
- wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni: lokalizowanie funkcji produkcyjnej i usługowej atrakcyjnej pod względem dostępności komunikacyjnej z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta Pruszcz Gdański oraz w części miasta dedykowanej rozwojowi gospodarczemu,
- prawa własności: wykorzystanie terenów gminnych pod funkcje komunikacyjne, wykorzystanie istniejącej sieci powiązań drogowych i sieciowych, ustalenia planu miejscowego nie ograniczają prawa własności terenów przyległych,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: wprowadzone zapisy oraz przeznaczenie terenu nie wpłynęły niekorzystnie na obronność i bezpieczeństwo państwa, projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- potrzeb interesu publicznego: m.in. poprzez wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji produkcyjno – usługowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przeznaczenie terenów pod cele publiczne związane z komunikacją drogową i infrastrukturą techniczną,
- potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia § 15 wprowadzają zapisy dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zabezpieczają ludność w potrzebne media jak i wprowadzają regulacje dotyczące sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych; ustalenia zakładają rozwój infrastruktury technicznej w tym sieci szerokopasmowej,
- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa, w sposób jawny i przejrzysty.

W tym zakresie informację o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1, określając sposób i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa po ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski. Złożony został wniosek intencyjny do podjęcia zmian w uchwale, który został uwzględniony.

Zgodnie z art. 17 ust. 2 po zawiadomieniu instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski rozpatrzone przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego, następnie sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które skierowano do uzgadniania i opiniowania.

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu wynikających z uzyskanych uzgodnień i opinii Burmistrz Pruszcza Gdańskiego ogłosił, w sposób określony w art. 8h ust., 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Do projektu w przewidzianym terminie wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Konsultacje społeczne:

Uwagi:

Rozpatrzenie:

Odpowiednio informowano – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, udostępniano zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentację sprawy,

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę dla celów pitnych ma odbywać się z gminnej sieci wodociągowej, cyt.: „przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw”,

- potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: projekt planu sporządzono zgodnie z przepisami o ochronie środowiska,

- potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: nie dotyczy.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wykorzystując istniejące powiązania drogowe w lokalizowaniu struktur przestrzennych;
- 2) planowana zabudowa nie dotyczy funkcji mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na terenie przewidziano trasy piesze (w pasach drogowych) oraz trasy rowerowe;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, zaplanowane zwiększenie realizacji nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej, kontynuację istniejącej zabudowy. Działki inwestycyjne posiadają możliwość podłączenia się do istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym możliwość rozbudowy systemu infrastruktury technicznej) i dostęp do drogi publicznej.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcza Gdańskiego oraz z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszcza Gdańskiego podjętej Uchwałą Nr L/511/2022 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 14 grudnia 2022 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego. Główne kierunki wytyczone w dokumentach pozostają niezmiennie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się koszty związane z uchwaleniem planu związane z infrastrukturą techniczną, wpływy z opłat planistycznych, adiacenckich oraz z podatku od nieruchomości (grunty, budynki).

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