

## 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 ustaleniami 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 oraz zasady obsługi komunikacyjnej terenu. W zakresie drogi wojewódzkiej dostosowuje się linie rozgraniczające ulicy Zastawnej, zgodnie z uzgodnieniem z zarządcą drogi, do własności ewidencyjnej z drobnymi korektami, w związku z obowiązującymi przepisami. „Uwolnione” tereny, zgodnie z ich użytkowaniem zostają przeznaczone na tereny infrastruktury technicznej lub komunikacji pieszo – rowerowej, przy czym, te dwie funkcje mogą być pełnione jednocześnie. Linie rozgraniczające ulicy Grunwaldzkiej podlegają korekcie poszerzając nieznacznie skrzyżowanie z ul. Batalionów Chłopskich oraz skrzyżowanie z terenami kolei przy terenie 5U-P. Z dotychczasowych linii rozgraniczających ul. Grunwaldzką wydziela się fragment drogi dojazdowej gminnej, łączącej poprzez skrzyżowanie ul. Batalionów Chłopskich i ul. Grunwaldzkiej ulicę Przy Torze. Droga ta obsługuje wschodnią pierzeję ulicy Grunwaldzkiej. 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 m wysokości, zwiększając powierzchnię zabudowy do 60%. Z uwagi na położenie terenu w Bałtyckiej Strefie Inwestycyjnej, z uwagi na charakter prowadzonej działalności i ustaleń studium dopuszczających taką możliwość w szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz założeń studium, cyt.: „wspieranie rozwoju małych i średnich zakładów przetwórstwa rolnego i spożywczego”, na terenie 4U-P zwiększa się wysokość silosów do 30,0 m (zgodnie z wnioskiem).

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 ustaleniami związanymi z zapewnieniem równowagi przyrodniczej przy racjonalnym wykorzystaniu terenów dla rozwoju gospodarczego miasta oraz Bałtyckiej Strefy Inwestycyjnej,

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

- wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wprowadzono zapisami § 9, 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 w Bałtyckiej Strefie Inwestycyjnej,

- 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.

W związku z uwagami organów uzgadniających i opiniujących projekt dostosowano do wymogów zapewniających uzgodnienie oraz powtórzono etap uzgodnień i opinii.

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, rowerowe i pieszo - 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 Pruszcz Gdański oraz z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszcz Gdański podjętej Uchwałą Nr L/511/2022 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański. 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.