UCHWAŁA NR IV/38/2019
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 7 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Osiedle Bursztynowe II".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500), w związku z art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60) Rada Miasta uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański", uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/16 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 12 października 2016 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Osiedle Bursztynowe II".

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Osiedle Bursztynowe II", zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 93 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, 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.

§ 3. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

1) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 0-12 stopni;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

   c) zadaszenia, ogródki gastronomiczne;

3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości lica budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

c) markizy, ogródki gastronomiczne;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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;

10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną, tj. szkoły, przedszkola, żłobki, usługi zdrowia, biblioteki, domy kultury, domy opieki (w tym ośrodki pomocy społecznej), obiekty administracji publicznej;

11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne:

§ 5. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami 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) pas ograniczeń od linii elektroenergetycznych;

8) drzewa do zachowania;

9) projektowany skwer;

10) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

11) granica strefy ochrony otoczenia zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie **74** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **4** do **19** oraz symbolem literowym **MW(U)**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach);
3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **20** do **22** oraz symbolem literowym **MW,U**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowym **23** i **24** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **25** oraz symbolem literowym **UP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług publicznych;
6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **26** oraz symbolem literowym **UO**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi oświaty);
7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **27** oraz symbolem literowym **US**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren sportu i rekreacji;
8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **28** i **29** oraz symbolem literowym **ZP/US**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **30** do **36** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej;
10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **37** doi **42** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej;
11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **43** do **48** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **49** i **50** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. parkingi;
13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **51** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej;
14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **52** i **53** oraz symbolem literowym **IT(W)**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody;
15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDGP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **04** do **012** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowym od **013** do **014** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
19) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **015** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ciągu pieszo-jezdnego;
20) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **016** oraz symbolem literowym **KXX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. ogólnodostępny ciąg pieszy;

21) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **017** oraz symbolem literowym **KX**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy;

22) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **018** do **021** oraz symbolem literowym **KX/ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy i zieleń urządzona.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady wykończenia i kolorystyki elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj:

1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym grafitowym lub kolorach ziemi. Dopuszcza się kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę licową, szkło, beton, miedź;

2) pokrycie dachów w obiektach budowlanych, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną lub cementową w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, odcieni szarości;

3) w zakresie geometrii dachów:

   a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: Na terenach **1-MN**, **2-MN** ustala się dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni. Na terenie **3-MN** ustala się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni;

   b) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w zabudowie usługowej oraz na terenie sportu i rekreacji: dach płaski;

   c) dla budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni;

   d) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu i okna połaciowe.

2. W granicach jednej działki budowlanej obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachu budynków. Nie dotyczy dachów płaskich.

3. W granicach jednej działki budowlanej przeznaczonej pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MW(U)**, **MW,U** oraz **U** dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku lub garaży podziemnych.

5. Zakaz lokalizacji parkingów na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZP/US, ZK,** chyba że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej.

6. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie urządzenia nawierzchni:

1) chodników, ciągów pieszych: kamień naturalny, beton, drewno lub materiał drewnopodobny. Dla ciągów pieszych w granicach ZP i ZK dopuszcza się nawierzchnię gruntowe i mineralne;

2) ścieżek rowerowych oraz tras dla rolkarzy: asfalt, beton, tartan;

3) dróg: kamień naturalny, asfalt, beton.

7. Dla budynków z funkcją gastronomiczną w parterze dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, w sposób nie kolidujący z ciągami pieszo-rowerowymi.

8. W granicach obszaru wskazanego do rewitalizacji, oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz wprowadzenia oświetlenia oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 11 i § 12. Nakaz nie dotyczy terenu **48-WS**.

9. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo- handlowych.

§ 8. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) tereny oznaczone symbolami literowymi **MW(U), MW,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone symbolami literowymi **UO** oraz **US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz lokalizacji zbiorników retencyjnych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **43-WS**, **44-WS** oraz **45-WS**;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;

8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

12) nakaz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem punktów widokowych, ciągów widokowych oraz osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, w sposób nieprzesłaniający lub tworzący niekorzystne przedpole ekspozycyjne z poziomu widoku pieszego;

13) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wykonania nasypu o wysokości powyżej 0,5m w celu posadowienia budynku;

14) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków obowiązuje zakaz lokalizowania wolnostojących anten, masztów oraz wież telefonii komórkowej i wież radiowych;

15) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje nakaz kształtowania terenów zielonych w oparciu o gatunki roślin rodzimych;

16) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;

17) w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków oraz w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązuje zakaz makroniwelacji, dopuszcza się niwelację wyłącznie dla posadowienia budynków oraz realizacji elementów infrastruktury w tym komunikacji;

18) tereny przeznaczone pod zabudowę, zlokalizowane wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej symbolem 02-KDZ (ulicy Strzeleckiego) dostosować do poziomu terenu tej drogi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego na podstawie decyzji nr 964 (nowy numer 1119) z dnia 06.10.1986r., dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

§ 11. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego na podstawie decyzji nr 986 z dnia 18.05.1981r., dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest granica strefy ochrony otoczenia zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej i historycznych zachowanych elementów w części podziemnej i nadziemnej;

2) nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu;

3) stosowanie materiałów o wysokim standardzie dla budowli i urządzeń związanych z funkcjonowaniem kanału i zieleni krajobrazowej w jego otoczeniu;

4) dopuszcza się roboty budowlane polegające na pracach konserwatorskich i restauratorskich.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu. Wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach obszaru objętego planem są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **018-KX/ZP**, **019-KX/ZP**, **020-KX/ZP**, **021-KX/ZP**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na każdym terenie.

3. Dla przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;

2) nakaz wyposażenia przestrzeni w zieleń urządzoną;

3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;

4. W granicach przestrzeni publicznych, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.

5. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz urządzenia terenów utwardzonych nawierzchnią kamienną, betonową, drewnianą lub drewnopodobną. Na terenach **ZP** i **ZK** dopuszcza się nawierzchnie mineralne;

2) nakaz lokalizacji nie mniej niż 20% zieleni urządzonej;

3) nakaz wykorzystania takich materiałów, jak: stal, beton, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, kamień naturalny lub miedź.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 7.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MN**:

- 850m^2 dla zabudowy wolnostojącej;

- 400m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

- 250m^2 dla zabudowy szeregowej,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami od **4-MW(U)** do **10-MW(U):** 3000m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami od **11-MW(U)** do **17-MW(U)**, w granicach terenu **19-MN(U)** oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami od **20-MW,U** do **22-MW,U**: 10000m^2,

d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **18-MW(U):** 7000m^2,

e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U**, **UO, UP**: 1000m^2,

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 20m dla zabudowy wolnostojącej;

- 10m dla zabudowy bliźniaczej;

- 6m dla zabudowy szeregowej;

b) dla pozostałych terenów: 30m lub zgodnie z rysunkiem planu,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 90º z tolerancją do 5%,

b) dla pozostałych terenów: dowolny.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15kV, a także kablowa linia wysokiego napięcia 110kV, dla których wyznaczono pasy ograniczeń, zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasów ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 19. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50m nad poziomem morza.

§ 20. W zakresie ochrony cywilnej ustala się:

1. Nakaz zapewnienia nieskażonej wody pitnej oraz jej zapasu w ilościach co najmniej minimalnych.

2. Nakaz zapewnienia słyszalności syreny alarmowej.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oraz istniejących oraz projektowanych dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca publiczna droga krajowa **01-KDGP** - ul. Grunwaldzka oraz istniejące drogi zbiorcze i dojazdowe, a także projektowana droga zbiorcza oznaczona symbolem **02-KDZ** oraz projektowane drogi dojazdowe **04-KDD** i **05-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojść i dojazdów do nowych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,

   b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

   c) dla lokali usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego jednocześnie (w tym) nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,

   d) dla terenu oznaczonego symbolem **25-UP**: nie mniej niż 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych i nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla użytkowników usług;

   e) dla budynków usług oświaty: nie mniej niż 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych na terenie **26-UO**,

   f) dla terenu oznaczonego symbolem **27-US**: nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:

   a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

   b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,

   c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **ZP/US** i **ZK,** chyba że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;

4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w garażu podziemnym;

5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 22. 1. Zakaz lokalizacji zjazdów z drogi **01-KDGP**, **02-KDZ** i **03-KDZ**.

2. W graniach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych.

3. Dopuszcza się lokalizację tuneli pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenie w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych lub grzewczych z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 24. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg i ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

3. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować poza pasem drogowym drogi oznaczonej symbolem **01-KDGP**, a przejścia przez tę drogę projektować prostopadle do jej osi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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.

Rozdział 12.
Zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25. Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 26. 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.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 27. Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,85ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,90ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,75ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 850m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m^2,

c) dla zabudowy szeregowej 250m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7;

13) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległy do frontu działki;

3. Na terenie 3-MN, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%, z wyjątkiem terenu 3-MN dla którego ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów: **4-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,27 ha), **5-MW(U)** (o powierzchni ok. 2,16 ha), **6-MW(U)** (o powierzchni ok. 2,28 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach). Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenów;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

4. 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: **7-MW(U)** (o powierzchni ok. 0,92ha), **8-MW(U)** (o powierzchni ok. 2,20ha), **10-MW(U)** (o powierzchni ok. 0,52ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach). Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

6) minimalna powierzchnia działki: 3000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Na terenach 7-MW(U) oraz 10-MW(U), zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 30. Dla terenu **9-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,44 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach). Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: 3000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 11m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21. Dopuszcza się garaże wbudowane.

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

§ 31. Dla terenów: **11-MW(U)** (o powierzchni ok. 2,64 ha), **12-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,34 ha), **13-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,23ha), **14-MW(U)** (o powierzchni ok. 2,12 ha), **15-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,66 ha), **16-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,09 ha), **17-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,51 ha), **18-MW(U)** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **19-MW(U)** (o powierzchni ok. 1,05 ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (dopuszczenie usług wyłącznie w parterach). Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe typu: gastronomia, handel, usługi kultury, edukacji, medyczne, kosmetologii, pocztowe oraz biurowe. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenów;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, za wyjątkiem terenów lub ich części zlokalizowanych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanego do rejestru zabytków, dla których ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach **11-MW(U), 12-MW(U), 13-MW(U), 14-MW(U), 15-MW(U)**: 12,5m,

b) na terenach **16-MW(U), 17-MW(U), 18-MW(U), 19-MW(U)**: 13m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Na terenach 11-MW(U) oraz 14-MW(U) obowiązuje nakaz lokalizacji boiska sportowego o wymiarach minimalnych 30m x 62m.

4. Część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

5. Część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Na terenach 16-MW(U) oraz 17-MW(U), zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 32. Dla terenów: **20-MW,U** (o powierzchni ok. 1,61 ha), **21-MW,U** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **22-MW,U** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe typu: gastronomia, handel, usługi kultury, edukacji, medyczne, kosmetologii, pocztowe oraz biurowe. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową, a zabudowa usługową. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenów;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%, za wyjątkiem terenów lub ich części zlokalizowanych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego

przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanego do rejestru zabytków, dla których ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **20-MW,U**: 12,5m,

b) na terenach **21-MW,U**, **22MW,U**: 13m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Część terenu 20-MW,U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

4. Część terenu 20-MW,U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 33. Dla terenów: **23-U** (o powierzchni ok. 1,78 ha), **24-U** (o powierzchni ok. 1,48 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 2;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **23-U**: 13m,

b) na terenie **24-U**: 14m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Część terenu 23-U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

4. Część terenu 23-U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 14 ust.5.

6. Na terenie 24-U, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 34. Dla terenu: **25-UP** (o powierzchni ok. 1,38 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej tj.: przepompowni, ujęcia wody, obiektów związanych z produkcją energii i wytwarzania ciepła.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 2;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 13m. Dla obiektów związanych z produkcją energii i wytarzania ciepła dopuszcza się wysunięcie komina ponad ustaloną wysokość o nie więcej niż 1m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 35. Dla terenu: **26-UO** (o powierzchni ok. 2,06 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi oświaty).

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 36. Dla terenu: **27-US** (o powierzchni ok. 0,84 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji. Nakaz lokalizacji boiska do piłki nożnej. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci oraz budynku związanego funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,8m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

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

§ 37. Dla terenów: **28-ZP/US** (o powierzchni ok. 6,43 ha), oraz **29-ZP/US** (o powierzchni ok. 10,78 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Nakaz urządzenia nie mniej niż 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

4. Na terenach, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Na terenie 29-ZP/US, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się lokalizację parku z zielenią wysoką.

6. Na terenie 28-ZP/US, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się lokalizację parkingu.

7. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.

9. 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: **30-ZP** (o powierzchni ok. 9,85 ha), **31-ZP** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **32-ZP** (o powierzchni ok. 0,76 ha), **33-ZP** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **34-ZP** (o powierzchni ok. 3,18 ha), **35-ZP** (o powierzchni ok. 2,60 ha), **36-ZP** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo- rowerowych. Zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Nakaz urządzenia nie mniej niż 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

4. Na terenie 30-ZP, dopuszcza się lokalizację parku z zielenią wysoką, o powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej nie mniej niż 95% powierzchni terenu.

5. Na terenach 34-ZP i 35-ZP dopuszcza się lokalizację trasy dla rolkarzy, której proponowany przebieg określono na rysunku planu.

6. Na części terenu 35-ZP, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar wskazany do rewitalizacji, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 8.

7. Tereny lub części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

8. Część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony otoczenia zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12.

9. Tereny lub części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

10. Część terenu 30-ZP, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

11. Na terenach 30-ZP, 34-ZP, 35-ZP, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

12. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

13. 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: **37-ZK** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **38-ZK** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **39-ZK** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **40-ZK** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **41-ZK** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **42-ZK** (o powierzchni ok. 1,37 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Na terenach zlokalizowanych, zgodnie z rysunkiem planu w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków, ustala sie nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie drzewostanu podlegają przepisom odrębnym.

4. Na części terenu 42-ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar wskazany do rewitalizacji, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 8.

5. Tereny lub części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 11 oraz w § 9 pkt 15, 16, 17.

7. Część terenu 38-ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

8. Na terenach 38-ZK, 41-ZK, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

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

§ 40. Dla terenów: **43-WS** (o powierzchni ok. 1,02 ha), **44-WS** (o powierzchni ok. 2,67 ha), **45-WS** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **46-WS** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **47-WS** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **48-WS** (o powierzchni ok. 1,47 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Na terenach **43-WS, 44-WS, 45-WS** ustala się nakaz lokalizacji zbiorników retencyjnych. Dopuszcza się lokalizację kładek pieszo - rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu. Zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Dopuszcza się budowę kładek pieszo-rowerowych, których proponowaną lokalizację określono na rysunku planu.

4. Tereny lub części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 11 oraz w § 9 pkt 15, 16, 17.

6. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.

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

§ 41. Dla terenów: **49-KP** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **50-KP** (o powierzchni ok. 0,16 ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: parkingi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Na terenie **49-KP**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

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

§ 42. Dla terenu: **51-IT** (o powierzchni ok. 0,0109 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

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

§ 43. Dla terenów: **52-IT(W)** (o powierzchni ok. 0,2044 ha) oraz **53-IT(W)** (o powierzchni ok. 0,0898 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Na terenie 53-IT(W), zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.

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

§ 44. Dla terenu **01-KDGP,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

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

3. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

5. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 45. Dla terenów: **02-KDZ** oraz **03-KDZ,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

3. Część terenu 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

4. Część terenu 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 oraz w § 9 pkt 15, 16, 17.

5. Część terenu 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony otoczenia zabytku inżynierskiego – Kanał Raduni, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Część terenu 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Na terenach, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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: **04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 012-KDD,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

3. Tereny lub części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana są w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

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

5. 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: **013-KDW, 14-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. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenu **015-KDX,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo - jezdnego.

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

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 11oraz w § 9 pkt 15, 16, 17.

5. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. 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 **016-KXX,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ogólnodostępny ciąg pieszy.

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

3. Nakaz lokalizacji nie mniej niż 20% zieleni urządzonej.

4. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

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

§ 50. Dla terenu **017-KX,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy.

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

3. Nakaz lokalizacji nie mniej niż 20% zieleni urządzonej.

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

§ 51. Dla terenów: **018-KX/ZP, 019-KX/ZP, 20-KX/ZP, 21-KX/ZP,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ogólnodostępny ciąg pieszo - rowerowy i zieleń urządzona.

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

3. Dopuszcza się nasadzenia alejowe.

4. Nakaz lokalizacji nie mniej niż 20% zieleni urządzonej.

5. Część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego przedmieścia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 oraz w § 9 pkt 13, 14, 15, 16, 17.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 14 ust.5.

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 52. 1. Traci moc Uchwała Nr XVI/154/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Ignacego Domeyki”, Uchwała Nr XVI/153/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla fragmentu działki nr 28/14, obr. 5, Uchwała Nr VI/34/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. Strzeleckiego", Uchwała Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Krótka", Uchwała Nr XLVIII/375/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla terenu „Raciborskiego”, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Małgorzata Czarnecka - Szafrańska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI "OSIEDLE BURSZTYNOWE II"

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/38/2019
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 7 marca 2019 r.

STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY ZBIÓR DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji
lub wbrew warunkom w niej określonym albo bez jej posiadania
postanowieniom ustawy zasobie trzecim podlega karze pieniężnej
a wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.
z art. 40a ust. 1 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz.U.2015.520 z 2015.04.14 z późn. zm.)

Woj. pomorskie
Miasto Pruszcz Gdański
Obręb: 1 inne
Nr działki różne
Identyfikator dokumentu przyjętego do zasobu: 6642.4148.2017
Skala mapy: 1:1000
Układ odniesienia: poziomy: 2000/6
pionowy: H mapy

KOPIA Z MAPY ZASADNICZEJ
skala 1:1000
Wydano dnia 2017.09.19 r.
dot. XXXIX/360/2017 z 5.09.2017 r.

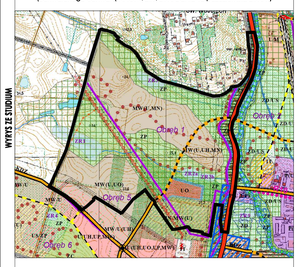
STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZCZU GDAŃSKIM
REFERAT USIŁOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
W granicach opracowania występują projektowane
i zarejestrowane w RUDP przewody i urządzenia
zgodne z treścią mniejszej dokumentacji

Pruszcz Gdański, dn. 2017.09.19 r.

6016.300.00

WYRYS ZE STUDIUM

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



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jendorodzinnej i wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- Zbiornik retencyjne
- Obszar wskazany do rewitalizacji
- Osnowa przyrodnicza miasta (OPM)
- Obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obręby geodezyjne
- Granica administracyjna miasta Pruszcz Gdański
- Przebieg napowietrznej linii dwutorowej 110kV
- Strefy ochrony archeologicznej
- Strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
- Projektowana droga zbiorcza (orientacyjny przebieg)
- Droga główna
- Droga zbiorcza

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

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu
- 17 — wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- pas ograniczeń od linii elektroenergetycznych

3. Oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

- drzewa do zachowania
- projektowany siwer

4. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisko archeologicznego
- granica strefy ochrony otoczenia zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni

5. Przeznaczenie terenu

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW (U)	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach)
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
UP	teren zabudowy usług publicznych
UO	teren zabudowy usługowej (usługi oświaty)
US	teren sportu i rekreacji
ZP/US	tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZK	tereny zieleni krajobrazowej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KP	parkingi
IT	tereny infrastruktury technicznej
IT(W)	tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody
KDGP	teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDX	teren ciągu piesze - jezdnego
KXX	ogólnodostępny ciąg pieszy
KX	ogólnodostępny ciąg piesze - rowerowy
KX/ZP	ogólnodostępny ciąg piesze - rowerowy i zieleń urządzona

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN średniego napięcia
- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wysokiego napięcia
- proponowana zmiana przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN średniego napięcia
- punkt widokowy
- ciąg widokowy
- oś widokowa
- proponowana lokalizacja parku z zielnią wysoką
- proponowane ciągi piesze-rowerowe
- proponowana trasa dla rolkarzy
- proponowana lokalizacja kładek piesze-rowerowych
- proponowana lokalizacja tuneli piesze-rowerowych
- proponowana lokalizacja boiska do piłki nożnej (orlik)
- proponowana lokalizacja parkingu
- obszar wskazany do rewitalizacji
- granica strefy ochrony ekspozycji zespołu muralistycznego przesmiecia św. Wojciecha w Gdańsku, wpisany do rejestru zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia .....

ZAMAWIAJĄCY

Miasto Pruszcz Gdański
ul. Grunwaldzka 20,
83-000 Pruszcz Gdański

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Urban Consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 art. 5 pkt 3
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 art. 5 pkt 3
mgr inż. Joanna Narek - planowanie przestrzenne
inż Angelika Muzolf - planowanie przestrzenne
mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumiłka - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych
mgr inż. arch. Piotr Dečko - wizualizacje

ETAP

UCHWALENIE PLANU - luty 2019r.

SKALA

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Id: 2133C661-AB7E-43C3-9F2B-2C7C45219566. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/38/2019

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 7 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/38/2019

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 7 marca 2019 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.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

·„Rejon ul. Ignacego Domeyki”, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/154/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016 r.

·dla fragmentu działki nr 28/14, obr. 5, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/153/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016 r.

·"Rejon ul. Strzeleckiego", uchwalonego Uchwałą Nr VI/34/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 28 lutego 2007 r.

·"Krótka", uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.

·„Raciborskiego”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/375/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.

Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się również wydzielenie nowych dróg publicznych klasy zbiorczej oraz dojazdowej. 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:

·dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

·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,

·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, udoskonaleń 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 montaży 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 (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

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 montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki 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.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej „*upizp*".

Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Rejon ul. Ignacego Domeyki", uchwalonego Uchwałą Nr XVI/154/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016 r.
- dla fragmentu działki nr 28/14, obr. 5, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/153/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 lutego 2016 r.
- „Rejon ul. Strzeleckiego", uchwalonego Uchwałą Nr VI/34/2007 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 28 lutego 2007 r.
- "Krótka", uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.
- „Raciborskiego", uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/375/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.

Zgodnie z ustaleniami tych planów przedmiotowy obszar znajdujący się w granicach obszaru objętego niniejszym planem przeznaczony jest pod funkcje mieszkaniowe o wysokiej intensywności, funkcje mieszkaniowe o niskiej intensywności i funkcje usługowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową, tereny zieleni rekreacyjnej ze zbiornikiem retencyjnym, tereny rekreacyjne, tereny wód śródlądowych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenach zabudowy usługowej – usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia, terenach zieleni urządzonej, terenach zbiorników retencyjnych. Prócz tego na wymienionych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się tereny usługowe. Ustalenia projektu planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z zapisami Studium, z uwagi na brak możliwości przewidzenia na etapie sporządzania Studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny o funkcji innej od wyznaczonych na rysunku kierunków rozwoju, pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego. Inwestycje takie mogą obejmować w szczególności obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego i ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie regulacji pozwalających na właściwe przygotowanie i racjonalne zagospodarowanie terenów inwestycyjnych. Plan ma za zadanie uporządkować oraz uzupełnić strukturę urbanistyczną w zakresie zagospodarowania terenów pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej, stworzenie nowego układu komunikacyjnego, a w szczególności połączenie ul. Strzeleckiego z ul. Grunwaldzką. Celem planu jest również uporządkowanie stref zieleni, głównie wzdłuż Kanału Raduni i zbiorników retencyjnych, a także rozwiązanie problemów gospodarki wód opadowych. Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania i sąsiedztwo terenów zurbanizowanych plan – za pomocą odpowiednich wskaźników - kształtuje wytyczne dla nowej zabudowy.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXXIX/361/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 5 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Bursztynowe II"*.

Zakres sporządzanego 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.

Ustalenia planu zostały pozytywnie zaopiniowane i uzgodnione, zgodnie z art. 17 ptk 6 upizp. Następnie plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2018r. do 14 stycznia 2019r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami odbyła się 9 stycznia 2019r. o godz. 14:30 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pruszczu Gdańskim. Uwagi do planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 28 stycznia 2019r. W tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 (par. 7 – 9 projektu planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej 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 należących do gminy oraz dla terenów, których przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do obowiązującego planu ustalono stawkę 0%. Ponadto wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową i usługową będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Nowe tereny inwestycyjne znajdują się głównie pod władaniem gminnym. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano 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 par. 22 oraz par. 23 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, 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 była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

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.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez przejrzyste ustalenia dla kształtowania nowej zabudowy a w następstwie wprowadzenia spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez projektowany układ dróg publicznych, proponowane ciągi pieszo-rowerowe i trasy dla rolkarzy uwzględniają potrzeby transportowe mieszkańców.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XLV/431/2014 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości i sprzedaży gruntów gminnych. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą

relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.