UCHWAŁA NR IV/39/2019
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 7 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. Stolarskiej".

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:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej" obejmujący obszar działki położony w południowej części miasta na wschód od ul. Grunwaldzkiej i zachód od linii kolejowej E65 Warszawa - Gdynia, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 39,1863 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański;

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

1) ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

a) wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami,

b) ochronę środowiska i dziedzictwa kulturowego,

c) zapewnienie ładu przestrzennego,

d) wypełnienie ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

§ 3. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

1) **budowie urządzeń infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;

2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni; ustala się możliwość sytuowania tarasów: dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1,0 m w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20,0 m^2);

3) **detalu i elementach wykończeniowych** – należy przez to rozumieć, elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe itp.;

4) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

5) **skrócie mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię do 0,5 m oraz wykuszy, balkonów wysuniętych poza tę linię do 1,2 m, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury;

7) technicznej (kubaturowych i słupowych, nadziemnych i podziemnych, obiektów liniowych);

8) **liniach rozgraniczeń wewnętrznych** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu szczegółowym lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

12) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;

13) **przedsięwzięciach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:

   a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

      - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,

      - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

   b) składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;

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

15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

16) **rzemiośle usługowym** – należy przez to rozumieć: usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej: przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, powstawania odorów i składowania na otwartym terenie;

17) **składowanie na otwartym terenie** – należy przez to rozumieć składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego;

18) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, oznaczonego barwą oraz symbolem terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 6 oraz poszczególnych paragrafach rozdziału 3, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń, urządzenia sportowe i place zabaw, drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe;

19) **terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów/ zabudowie produkcyjnej**; należy przez to rozumieć teren zabudowy, na którym dopuszcza się funkcje, nie powodujące przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń; zakres dopuszczonych funkcji: działalność produkcyjna, funkcje magazynowe, składowe, dystrybucyjne, warsztaty samochodowe (montaż, demontaż), stacje paliw, hurtownie, złomowiska, składowanie (zakaz składowania na odkrytym terenie), warsztaty ślusarskie, tokarskie i analogiczne, usługi elektrotechniczne, zakłady kamieniarskie, zakłady pogrzebowe, zakłady produkcyjne, myjnie, centra logistyczne; wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach własnej działki;

20) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszczące usługi komercyjne, rzemiosło usługowe oraz dopuszczenia lokalizacji innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach szczegółowych;

21) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** – rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;

22) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków (w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz wysokość pozostałych obiektów budowalnych;

23) **usługi komercyjne** - należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, biura, dom weselny, usługi turystyki, hotelarstwa, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150 m^2 powierzchni użytkowej, myjnie samochodowe. Wyklucza się: złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich pogrzebowych, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne; należy przez to rozumieć usługi: handlu , gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów, hotele, motele, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2;

24) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki;

25) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie tymczasowe nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe (w tym tymczasowe obiekty handlowo – usługowe) zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym. Obiekty tymczasowe lokalizowane na czas budowy inwestycji zgodnej z przeznaczeniem i/lub zagospodarowaniem terenu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i zwyczajowym rozumieniem.

§ 4. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

1) ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru zawarte są w rozdziale 2;

2) ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zawarte są w rozdziale 3.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) wymiary w metrach;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczające przeznaczenie terenu;

6) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – 15 kV oraz pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - 15 kV);

7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat głębokość wody poniżej i do 0,5 m;

9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat głębokość wody od 0,5 m do 2,5 m;

10) tereny zieleni naturalnej;

11) orientacyjna lokalizacja zjazdu / wjazdu z drogi 17.KDZ.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 6. 1. Dla obszaru objętego granicami na rysunku planu ustala się podział na tereny oznaczone symbolami terenu oraz ich przeznaczenie:

1) 1.UH/P, 3.UH/P, 4.UH/P, 5.UH/P, 6.UH/P - teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) 2.U/P - teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

3) 7.E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

4) 8.KK – teren komunikacji kolejowej;

5) 9.K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

6) 10.ZP, 11.ZP, 13.ZP – teren zieleni urządzonej;

7) 12.ZP/K – teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej (kanalizacja);

8) 14.WS, 15.WS, 16.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

9) 17.KD-Z – teren drogi publicznej - droga zbiorcza;

10) 18.KDL, 19.KDL - teren drogi publicznej - droga lokalna.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku zgodne z parametrami zawartymi w ust. 2 oraz przepisami odrębnymi, zakaz wydzielania parkingów jako odrębnych działek z terenów zabudowy mieszkaniowej zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla celów opracowań geodezyjnych przebieg linii rozgraniczających, będący jednocześnie granicą działek, należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać zgodnie z rysunkiem planu w osi linii rozgraniczającej terenu.

4. Przy realizacji zagospodarowania terenów wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych, architektura powinna reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalone w rozdziale 3 uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami par. 9 ust. 8.

2. Na obszarze planu ustala się 6,0 m jako minimalną szerokość jezdni dróg wewnętrznych nie określonych na rysunku planu.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki budowlane nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. stacja trafo), oraz podziałów korygujących i porządkujących.

4. W bilansie miejsc parkingowych towarzyszących zabudowie usługowej do powierzchni użytkowej usługowej należy zaliczać podstawową powierzchnię usługową (np. sale sprzedażowe, wystawowe, restauracyjne, biura, pomieszczenia obsługi klienta, pokoje hotelowe itp.) bez powierzchni użytkowych zapleczy i magazynów.

5. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz usług/przedsięwzięć uciążliwych, składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie.

6. Ustala się zasady i ogólne warunki podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości;

2) przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu oraz niewydzielonych dróg wewnętrznych, lub też zrealizowany na zasadach służebności zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze planu ustala się wielkości powierzchni działek nowo wydzielanych dla zabudowy:

   a) minimalna powierzchnia działki 2000 m^2,

   b) dla procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzieleń dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących ustala się dopuszczenie wymaganych wydzieleń nie określając wielkości działek,

   c) na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni, wód, infrastruktury technicznej i komunikacji;

4) na obszarze planu ustala się szerokość frontów działek:

   a) minimalna – 50,0 m,

   b) maksymalna: nie określa się,

   c) ustalanie minimalnej szerokości frontów działek nie dotyczy procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz dla wydzieleń dla sieci i małych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, oraz podziałów korygujących i porządkujących;

5) na obszarze planu ustala się kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, który powinien w miarę możliwości być zbliżony do 90^0.

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

1. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi.

4. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

1) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

5. Budynki użyteczności publicznej powinny być usytuowane od drogi oraz od terenów komunikacji kolejowej w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. Przy lokalizowaniu budynków użyteczności publicznej w miejscach, w których będą narażone na występowanie wartości przekraczających dopuszczalny hałas i drgania określone w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia.

6. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami w sposób określony w przepisach odrębnych.

7. W przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi 17.KD-Z oraz terenu 8.KK, należy zapewnić ochronę przed tymi uciążliwościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ze względu na położenie w bliskiej odległości od lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: ulice i drogi publiczne, tereny zieleni parkowej i wód powierzchniowych.

2. Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach przestrzeni publicznej ustala się zakazy lokalizacji:

1) tymczasowej zabudowy oraz obiektów tymczasowych;

2) budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Tereny **1.UH/P, 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, 8.KK, 9.K, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP/K, 13.ZP, 14.WS, 16.WS, 17.KD-Z, 18.KD-L** położone w całości lub części w **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego. Na tym obszarze realizacja obiektów budowlanych musi przewidzieć ich zabezpieczenie przed skutkami powodzi. Dodatkowo na terenach 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zabudowę należy kształtować powyżej wody powodziowej podnosząc rzędną terenu do 1,5 m, tak, aby zabezpieczyć poziom posadzki parteru przed dostaniem się wody powodziowej. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania.

2. Na terenie planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

1) na terenach 1.UH/P, 2.UP, 5.UH/P, 6.UH/P, 7.E, 8.KK, 13.ZP, 16.WS, 17.KD-Z, 19.KD-L: wpisane do rejestru zabytków AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami;

2) na terenach 1.UH/P, 2.UP, 5.UH/P, 6.UH/P, 7.E, 8.KK, 13.ZP, 16.WS, 17.KD-Z, 19.KD-L: figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami;

3) wszelkie działania związane z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze występowania zabytków archeologicznych (wymienionych jak w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu) wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

3. Wzdłuż terenów komunikacji kolejowej (8.KK) na terenach nr 6.UH/P, 13.ZP, 16.WS i 17.KD-Z obowiązują przepisy odrębne dotyczące odległości i warunków sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów, a także elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej.

4. Obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej.

5. Dla terenów górniczych – nie dotyczy.

6. Terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

7. Krajobrazów priorytetowych – nie występują.

§ 12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych.

2. Zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości.

3. Poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, wibracji nie może przekraczać poziomów ustalonych w przepisach szczegółowych.

4. Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

6. W przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.

7. Tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych muszą mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną.

8. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe, drogi), przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach.

9. Ustala się stosowanie odpowiednio dużych przepustów pod drogami w celu ograniczenia przerywania powiązania ekologicznego systemu Osnowy Przyrodniczej Miasta elementami infrastruktury technicznej.

10. Drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacieniały działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

1) dziko występujących roślin objętych ochroną;

2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;

3) dziko występujących grzybów objętych ochroną;

wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, realizować poza sezonem lęgowym.

12. Masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usunięcia ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustala się zakaz:

1) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania ich na działce;

2) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie, odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami;

3) zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska.

14. Ustala się nakaz:

1) pełnego uzbrojenie terenu, w tym zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;

2) przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia;

3) komunalny system odbioru odpadów;

4) zachowania i uzupełnienia istniejącego zadrzewienia w formie szpalerowej wzdłuż ulic.

15. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim przystosowaniu linii elektroenergetycznych do projektowanej zabudowy.

16. Wyznaczone na rysunku planu tereny zieleni naturalnej na terenach o symbolach 3.UH/P, 5.UH/P i 6.UH/P należy w miarę możliwości pozostawić w stanie naturalnym tj. zachować w takim jak występuje.

§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania ładu przestrzennego oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się nakaz spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:

a) ujednoliconej geometrii i pokrycia dachu,

b) ujednoliconej stylistyki w detalu i fakturze budynków,

c) wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerni, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z papy, sidingu itp.

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

1. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania (inwestycyjne) polegające na pracach ziemnych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, obligatoryjnie na własnej posesji wraz z układem dojazdowym, chyba że ustalenia szczegółowe zakładają inne wskaźniki:

1) dla terenów usług: min. 2,5mp / 100m^2 powierzchni użytkowej;

2) 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni obiektów produkcyjnych, magazynów, składów.

2. Ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,

- 3 stanowiska – jeżeli liczba wynosi 41 – 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. W granicach opracowania planu projektowanym podstawowym układem drogowym są drogi publiczne:

1) droga zbiorcza 17.KD-Z, mająca swą kontynuację w kierunku wschodnim, prowadząc przez teren kolejowy - linii kolejowej E65 Warszawa-Gdynia, w kierunku południowym poza granicami planu mająca projektowane skrzyżowanie z drogą krajową nr 91; ustala się dla niej:

   a) prawo do lokalizacji przystanków autobusowych,

   b) prawo do realizacji chodników ze ścieżką rowerową,

   c) kiosków z prasą,

   d) prawo bezpośredniego zjazdu z terenu 5.UH/P i z terenu 6.UH/P po przez projektowane ronda, przy czym ronda mogą być ze sobą połączone przejazdem przez tereny 12.ZP/K, 14.WS, 13.ZP w sposób zabezpieczający połączenie ekologiczne terenów zieleni i wód,

   e) zakaz likwidacji istniejącego rowu łączącego ciek wodny Struga Gęś z terenami na północy drogi, projektowany przepust w drodze stanowiący kontynuację cieku Struga Gęś, musi zapewniać odpowiedni przepływ wody oraz zapewniać przejście dla małych zwierząt.

2) droga lokalna 18.KD-L, obsługująca tereny projektowanej zabudowy usługowej 3.UH/P i 4.UH/P, powiązana z projektowaną drogą zbiorczą 17.KD-Z;

3) droga lokalna 19.KD-L, obsługująca tereny projektowanej zabudowy usługowej 1.UH/P i 2.U/P, powiązana z projektowaną drogą zbiorczą 17.KD-Z

4) Dla ulic zaliczanych do klasy dróg lokalnych ustala się prawo do lokalizacji przystanków autobusowych, kiosków z prasą oraz realizacji chodników ze ścieżką rowerową.

4. Wskazane na rysunku planu drogi rowerowe są ideą powiązania komunikacyjnego lokalnego z trasami rowerowymi o randze międzynarodowej. Ich dokładny przebieg i parametry będą ustalone na etapie projektu zagospodarowania terenu.

5. W liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, istnieje możliwość przykrycia istniejących rowów, ich skanalizowania na tym fragmencie drogi.

6. W liniach rozgraniczających ulic, należy przewidzieć pasy techniczne do lokalizacji urządzeń podziemnych.

7. Należy przewidzieć obowiązkową ochronę projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych planem lokalizowanej w sąsiedztwie dróg, przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z wymaganymi standardami.

8. Do realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

9. Sposób rozwiązywania skrzyżowań dróg publicznych, powinien być dostosowany do struktury kierunkowej i prognozowanego natężenia ruchu.

10. Dla całego obszaru opracowania ustala się następujące warunki dotyczące uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych- tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb, w tym skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV lub jej przełożenie, od linii wyznacza się pas ograniczeń zainwestowania o szerokości po 7,0 m od osi linii; w przypadku przełożenia linii średniego napięcia nadal obowiązuje pas ograniczenia zainwestowania w odniesieniu do nowej lokalizacji linii napowietrznej;

2) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;

3) zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, rozdzielni gazu i przepompowni z możliwością wydzielenia geodezyjnego, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki;

5) Miejscem gromadzenia odpadów stałych ustala się teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) na terenie całego planu dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego i dostosowanie cieków, w tym rozbudowę ich przekroju poprzecznego, do możliwości odprowadzania zwiększonej ilości wód z terenów zurbanizowanych;

7) w obszarze planu wyznacza się na terenie 12.ZP/K lokalizację zbiornika retencjonującego wody opadowe z terenów zurbanizowanych. Zaleca się, dla poprawy bezpieczeństwa w pierwszej kolejności wybudowanie zbiorników retencjonujących wody opadowe;

8) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub bezprzewodowy,

d) ogrzewanie – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych systemów ogrzewania,

e) telekomunikacja – zaopatrzenie danego terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej; ustala się możliwość retencjonowania wód opadowych na własnym terenie; zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie, z wyjątkiem terenów 5.UH/P i 6.UH/P, dla których ustala się możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie 12.ZP/K; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne dopuszcza się na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód; wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg, parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,

h) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych;

9) dopuszcza się korektę wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;

10) linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Ustala się zakaz zagospodarowania tymczasowego.

§ 17. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **1.UH/P,** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: usługi publiczne, usługi komercyjne, rzemiosło usługowe z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne:

a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, składy i magazyny (bez możliwości składowania na otwartym terenie),

b) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone:

a) lokalizacja garaży wolnostojących,

b) lokalizacja sieci napowietrznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych,

c) tymczasowe obiekty budowlane.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104;

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,0,

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %, obowiązek wprowadzenia zieleni zwartej o minimalnej szerokości 5 m, składającej się w przeważającym procencie z gatunków drzew i krzewów zimozielonych, od granicy z terenem drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18.KD-Z;

5) formy zabudowy: budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust.2 , jednak nie mniej niż 1 mp.;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

c) geometria dachu: dachy dowolne,

d) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Komunalnej : minimalna – 8,0 m, maksymalna – 25,0 m.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) prawo do rekultywacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m dla potrzeb realizacji inwestycji;

2) tereny biologicznie czynne nie podlegają zabudowie i pozostają z rzędnymi istniejącymi;

3) teren po byłym wysypisku, przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: 19.KD-L, jak w ustaleniach par. 15 ust. 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach par. 15 ust. 10 pkt 4.

8. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **2.UP,** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone:

a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,

b) lokalizacja sieci napowietrznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych,

c) tymczasowe obiekty budowlane.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,0,

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %, obowiązek wprowadzenia zieleni zwartej o minimalnej szerokości 5 m, składającej się w przeważającym procencie z gatunków drzew i krzewów zimozielonych, od granicy z terenem drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18.KD-Z;

5) formy zabudowy: budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust.2 , jednak nie mniej niż 1 mp.;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

c) geometria dachu: dachy dowolne,

d) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Komunalnej : minimalna – 8,0 m, maksymalna – 25,0 m.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) prawo do rekultywacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m dla potrzeb realizacji inwestycji;

2) tereny biologicznie czynne nie podlegają zabudowie i pozostają z rzędnymi istniejącymi;

3) teren po byłym wysypisku, przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: 19.KD-L, jak w ustaleniach par. 15 ust. 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach par. 15 ust. 10 pkt 4.

8. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **3.UH/P i 4.UH/P,** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne:

a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, w tym na terenie możliwość realizacji rozdzielni gazu;

2) wykluczone:

a) lokalizacja sieci napowietrznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych,

b) tymczasowe obiekty budowlane.

4. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,0,

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla 3.UH/P 40%, dla 4.UH/P 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %, obowiązek wprowadzenia zieleni zwartej o minimalnej szerokości 5 m, składającej się w przeważającym procencie z gatunków drzew i krzewów zimozielonych, od granicy z terenem drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 18.KD-Z;

5) formy zabudowy: budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust.2 , jednak nie mniej niż 1 mp.;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

c) geometria dachu: dachy dowolne,

d) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Garncarskiej: dla terenu 3.UH/P nie ustala się, dla terenu 4.UH/P ustala się minimalna – 8,0 m, maksymalna – 25,0 m.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązek do niwelacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m dla potrzeb realizacji inwestycji;

2) tereny biologicznie czynne nie podlegają zabudowie i pozostają z rzędnymi istniejącymi;

3) teren przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 18.KD-L, jak w ustaleniach par. 15 ust. 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach par. 15 ust. 10 pkt 4.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **5.UH/P i 6.UH/P,** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne:

a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, w tym na terenie możliwość realizacji rozdzielni gazu;

2) wykluczone:

a) lokalizacja sieci napowietrznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych sieci energetycznych, w tym słupowych stacji transformatorowych,

b) tymczasowe obiekty budowlane.

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

1) na terenie 6.UH/P ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu, na terenie 6.UH/P obowiązuje zachowanie odległości zabudowy od terenów kolejowych i linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) intensywność zabudowy:

a) dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,5,

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla 5.UH/P 35%, dla 6.UH/P 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, obowiązek wprowadzenia zieleni zwartej o minimalnej szerokości 5 m, składającej się w przeważającym procencie z gatunków drzew i krzewów zimozielonych, od granicy z terenem drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 17.KD-Z;

5) formy zabudowy: budynki usługowe, produkcyjne, składy i magazyny;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: wyliczone zgodnie z § 15 ust.1;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15 ust.2 , jednak nie mniej niż 1 mp.;

8) gabaryty obiektów:

a) minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych,

c) geometria dachu: dachy dowolne,

d) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Stolarskiej: minimalna – 25,0 m, maksymalna – wynikająca z linii zabudowy;

9) podział na działki z prawem wyznaczenia służebności gruntowej do obsługi infrastruktury technicznej.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) obowiązek niwelacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m dla potrzeb realizacji inwestycji;

2) tereny biologicznie czynne nie podlegają zabudowie i pozostają z rzędnymi istniejącymi;

3) teren przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych;

4) lokalizacja drzew i krzewów od linii kolejowej, w związku z położeniem przy granicy z terenem 8.KK, w odległości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: 17.KD-Z, poprzez projektowane ronda oraz dodatkowo jeden zjazd (lokalizacja orientacyjnie wskazana na rysunku planu), jak w ustaleniach par. 15 ust. 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach par. 15 ust. 10 pkt 4.

8. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **7.E** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wykluczone:

a) lokalizacja obiektów i budowli nie związanych z funkcją,

b) zagospodarowanie tymczasowe.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: dopuszcza się lokalizację budynku stacji transformatorowej przy granicy działki,

b) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,

e) formy zabudowy: wolnostojące,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

g) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna),

- geometria dachu: dach płaski.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy Komunalnej, położonej poza granicami planu na zasadach jak dotychczas;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych kablowych, lub/i bezprzewodowo,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **8.KK,** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren komunikacji kolejowej.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) nakaz:

- wszelkie zagospodarowanie podporządkowane przepisom kolejowym,

- należy zapewnić możliwość powiązania drogowego drogi 17.KD-Z z terenami położonymi po wschodniej stronie terenu 8.KK, oraz ciągłość przepływu cieku Struga Gęś,

b) dopuszczenie: realizacja ogólnomiejskich ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów oraz parkingów,

- lokalizacji obiektów tymczasowych,

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się rozbudowę cieku wodnego Struga Gęś, na podstawie opracowanego dla poszczególnych zadań projektu budowlanego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 17.KD-Z;

2) w zakresie zaopatrzenia w media jak w ustaleniach par. 15 ust. 10 pkt 4.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 24. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **9.K** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, urządzenia do podczyszczania wód opadowych.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wykluczone:

a) lokalizacja obiektów i budowli nie związanych z funkcją,

b) zagospodarowanie tymczasowe.

4. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: dopuszcza się lokalizację budowli przy granicy działki,

b) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,1,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,

e) formy zabudowy: wolnostojące,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

g) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna),

- geometria dachu: dach płaski.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu drogi 17.KDZ poprzez teren 12.ZP/K;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych kablowych, lub/i bezprzewodowo,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej.

6. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **10.ZP, 11.ZP i 13.ZP** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zieleni parkowej.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) nakaz: wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11,

b) dopuszczenie: realizacja ogólnomiejskich ciągów pieszych i pieszo-rowerowych i/lub rowerowych,

c) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów oraz parkingów i dróg (za wyjątkiem drogi technicznej) oraz zainwestowania mogącego w trwały sposób utrudnić bytowanie zwierząt.

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

1) na terenie 13.ZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się rozbudowę cieku wodnego Struga Gęś, na podstawie opracowanego dla poszczególnych zadań projektu budowlanego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zachowanie zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń, ewentualna konieczna wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, realizować poza sezonem lęgowym;

2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wzdłuż terenów wód powierzchniowych należy pozostawić pas gruntu o szerokości 6,0 m wolny od nasadzeń w celu wykonywania robót konserwacyjnych. Należy zapewnić dostęp do wód publicznych na potrzeby wykonywania tych robót, zgodnie z prawem wodnym.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 17.KD-Z;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – nie dotyczy,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo,

h) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

8. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **12.ZP/K** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zieleni parkowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) nakaz:

- budowa zbiornika retencyjnego - zapewnienie dostępu komunikacyjnego dla terenu 9.K,

- wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11,

- obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie: realizacja ogólnomiejskich ciągów pieszych i pieszo-rowerowych i/lub rowerowych,

c) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów oraz parkingów i dróg (za wyjątkiem drogi technicznej) oraz zainwestowania mogącego w trwały sposób utrudnić bytowanie zwierząt.

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się rozbudowę cieku wodnego Struga Gęś, na podstawie opracowanego dla poszczególnych zadań projektu budowlanego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zachowanie zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń, ewentualna konieczna wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, realizować poza sezonem lęgowym;

2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wzdłuż terenów wód powierzchniowych należy pozostawić pas gruntu o szerokości 6,0 m wolny od nasadzeń w celu wykonywania robót konserwacyjnych. Należy zapewnić dostęp do wód publicznych na potrzeby wykonywania tych robót, zgodnie z prawem wodnym;

4) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych;

5) ustala się możliwość niwelacji terenu zajętego pod obiekty budowlane i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,5 m, zgodnie z wymogami technologicznymi i warunkami technicznymi realizowanej i projektowanej retencji, pozostałe tereny zieleni z istniejącymi rzędnym (dla celów zalewowych).

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 17.KD-Z;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – nie dotyczy,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo,

h) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **14.WS, 15.WS, 16.WS** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren wód powierzchniowych śródlądowych – Struga Gęś.

3. **Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) nakaz:

- budowa zbiornika retencyjnego - zapewnienie dostępu komunikacyjnego dla terenu 9.K,

- wprowadzenia roślinności zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11,

b) dopuszczenie: realizacja ogólnomiejskich ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

obiekty i urządzenia towarzyszące oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zakaz: zabudowy, tymczasowych obiektów oraz parkingów i dróg oraz zainwestowania mogącego w trwały sposób utrudnić bytowanie zwierząt,

- lokalizacji obiektów tymczasowych.

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

1) na terenie 16.WS ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się rozbudowę cieku wodnego Struga Gęś, na podstawie opracowanego dla poszczególnych zadań projektu budowlanego;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zachowanie zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń;

2) prawo do budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wzdłuż terenów wód powierzchniowych należy pozostawić pas gruntu o szerokości 6,0 m wolny od nasadzeń w celu wykonywania robót konserwacyjnych. Należy zapewnić dostęp do wód publicznych na potrzeby wykonywania tych robót, zgodnie z prawem wodnym;

4) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 17.KD-Z, poprzez teren 12.ZP/K, 13.ZP, 11.ZP;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – nie dotyczy,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo,

h) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

8. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 28. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **17.KD-Z** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej - droga zbiorcza.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0m;

2) przekrój min. – pasy ruchu 2 x 3,5 m, według projektu budowlanego i przepisów odrębnych, chodniki jedno/dwustronne o szerokości min. 2,0 m, dopuszcza się ścieżkę rowerową jedno/dwustronną;

3) dostępność do terenów przyległych ograniczona, poprzez skrzyżowania oraz zgodnie z zapisami w poszczególnych terenach zabudowy.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych;

2) ścieżkę rowerową należy rozdzielić od chodnika;

3) dla chodników usytuowanych bezpośrednio przy jezdni dopuszcza się zastosowanie bariery balustrady lub innych urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu;

4) dopuszcza się możliwość modernizacji, budowy nowych i przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym przepompowni kanalizacji sanitarnej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15, jednak nie mniej niż 1 mp.

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

1) dla chodników usytuowanych bezpośrednio przy jezdni ustala się zastosowanie przegrodzeń lub innych urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu;

2) należy zastosować przegrody (np. w postaci pasa zieleni, lub innych elementów pomiędzy drogą rowerową a chodnikiem);

3) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

4) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z utwardzonych powierzchni dróg i miejsc postojowych dla samochodów po podczyszczeniu do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi do odbiorników gruntowych bądź systemu kanalizacji deszczowej z regulowanym zrzutem poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni;

8) obowiązek niwelacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,2 m dla potrzeb realizacji inwestycji,

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

0%.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **18.KD-L i 19.KD-L**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej, droga lokalna.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m;

2) przekrój – 2 x 3,5 m, chodnik dwustronny, dopuszczona droga rowerowa;

3) dostępność do terenów przyległych bezpośrednia.

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

1) na terenie 19.KD-L ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu:

a) stanowiska wpisanego do rejestru zabytków: AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104,

b) stanowiska figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 15, jednak nie mniej niż 1 mp;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) zakaz obiektów tymczasowych.

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

1) dla chodników usytuowanych bezpośrednio przy jezdni ustala się zastosowanie przegrodzeń lub innych urządzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu;

2) należy zastosować przegrody (np. w postaci pasa zieleni, lub innych elementów pomiędzy drogą rowerową a chodnikiem);

3) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

4) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z utwardzonych powierzchni dróg i miejsc postojowych dla samochodów po podczyszczeniu do stopnia zapewniającego spełnienie wymagań określonych przepisami szczegółowymi do odbiorników gruntowych bądź systemu kanalizacji deszczowej z regulowanym zrzutem poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni;

8) obowiązek niwelacji terenu i podniesienia jego poziomu do wysokości ok. 1,2 m dla potrzeb realizacji inwestycji.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

nie dotyczy.

Rozdział 4.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

§ 31. Traci moc w części objętej ustaleniami planu, przyjętego niniejszą uchwałą, dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 30, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodnicząca Rady Miasta

Małgorzata Czarnecka - Szafrańska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański " Rejon ul. Stolarskiej"

0 50 100 200 300 400 Metrów

Rysunek Planu Skala 1:1000

Zał nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 7 marca 2019 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/39/2019
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 7 marca 2019 r.

Oznaczenia planu miejscowego

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 — wymiary w metrach
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.UH/P — symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczające przeznaczenie terenu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- pas ograniczeń o szerokości 14,0 m od linii elektroenergetycznej 15 kV
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- <0,5 — obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat głębokość wody poniżej i do 0,5 m
- 0,5 < 2,0 — obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat głębokość wody od 0,5 m do 2,0 m
- tereny zieleni naturalnej
- orientacyjna lokalizacja zjazdu/wjazdu z drogi 17.KDZ

przeznaczenie terenów:

- U/P — teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- UH/P — teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP — teren zieleni urządzonej
- ZP/K — teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej (kanalizacja)
- KK — teren komunikacji kolejowej
- E — teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
- K — teren infrastruktury technicznej – kanalizacja
- KD-Z — teren drogi publicznej - droga zbiorcza
- KD-L — teren drogi publicznej - droga lokalna

Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

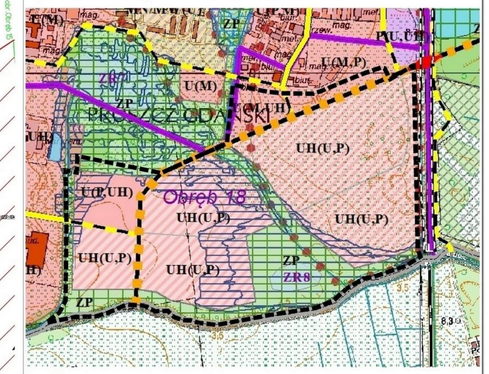
- granica administracyjna mista Pruszcz Gdański
- drogi rowerowe

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY OŚRODEK INFORMACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Kto wykorzystuje materiały zbyt dokładnie wygenerowane lub niegotowe z wykorzystaniem takiej zabezpieczenia przed posłowaniem ilcenzji osobom trzecim, podlegającym prawnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.
Obręb: Pruszcz Gdański
Obręb: 18
Nr działki: 20/1
identyfikator działki: 220918_2.0018.20/1
Nr szkicu: 6.238.26.11.41.pdw
Ukł. odniesienia: poziomy 2000/6
pionowy: Kronsztadt
KOPIA Z MAPY ZASADNICZEJ
skala 1:1000
Wydano dnia 2018.04.16
dot. XLVII/442/2018 z dn. 26.09.2018 r.

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZCZU GDAŃSKIM
REFERAT UZGADNIANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
W granicach opracowania występują przy/elektrowne zarejestrowane w RSEP przewody napowietrzne zgodnie z treścią mi/niejszej dokumentacji.
Pruszcz Gdański, dn. 2018.04.16 r.

UWAGA! Tereny zamknięte

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański



granica opracowania planu miejscowego

Oznaczenia graficzne

- Dworzec kolejowy
- Stacja kolejowa (lokalizacja przybliżona)
- P — Węzeł integracyjny systemu Park&Ride
- Granice terenów kolejowych
- Skrzyżowanie typu rondo
- Istniejący przejazd
- Projektowany przejazd (wiadukt/tunel)
- Obwodnica
- Droga główna
- Droga zbiorcza
- Projektowana droga zbiorcza (orientacyjny przebieg)
- Droga lokalna
- Główny ciąg pieszy
- Projektowana droga lokalna
- Międzynarodowa trasa rowerowa (przebieg orientacyjny)
- Obszar wskazany do rewitalizacji
- Granica administracyjna miasta Pruszcz Gdański
- Obręby geodezyjne
- Przebieg napowietrznej linii dwutorowej 110kV
- Przebieg kablowej linii WN 110kV
- Przebieg projektowanej linii WN 110kV
- Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia
- Główny punkt zasilania
- Pomniki przyrody
- Korytarz ekologiczny o randze regionalnej rzeki Radunia
- Osnowa przyrodnicza miasta (OPM)
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (112)
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Miejsce pamięci
- Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej
- Wpisy do rejestru zabytków archeologicznych
- Strefy ochrony archeologicznej
- Zbiorniki retencyjne
- Wody powierzchniowe
- Cieki i kanały
- Rowy melioracyjne
- Strefa równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 50dB
- Strefa równoważonego poziomu dźwięku od lotniska - 45dB
- Centralne pasmo usług
- Tereny zamknięte
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m2
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- U/M - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne
- UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia
- UKr - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego
- UH - tereny zabudowy usługowej dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2
- U/P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZP/US - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - cmentarze
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- K/IT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- KP - parkingi
- K - tereny komunikacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/39/2019

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 7 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że w ustalonym ustawowo okresie w ramach procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej", do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/39/2019

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994), zadanie własne gminy.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej" wprowadza inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 3. W związku z dopuszczeniem w planie możliwości budowy, przebudowy, remontu i wymiany budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych i dróg, które należą do zadań własnych gminy, inwestycje te będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków pomocowych (m.in.: Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej) oraz przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z innych źródeł.

§ 4. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr XLVI/442/2018 Rada Miasta Pruszcz Gdański z dnia 5 kwietnia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stolarskiej". Traci moc w części objętej ustaleniami planu, przyjętego niniejszą uchwałą, dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia zapewniające:

1) Utrzymanie i zapewnienie ładu przestrzennego: 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;
2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez wprowadzenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze, zasady spójnej architektury dla realizowanych w obrębie posesji budynków w zakresie geometrii i pokrycia dachu ujednoliconej stylistyki w detalu i fakturze budynków, wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, czerni, bieli, oliwki, błękitu maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów, z wykluczeniem okładzin elewacyjnych wykonanych z papy, sidingu itp.;
3) Ochronę środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez zapisy m.in.: Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych.
   Zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości.
   Poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, wibracji nie może przekraczać poziomów ustalonych w przepisach szczegółowych.
   Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi.
   Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
   W przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.
   Tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych muszą mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną.
   Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, place manewrowe, drogi), przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach.
   Ustala się stosowanie odpowiednio dużych przepustów pod drogami w celu ograniczenia przerywania powiązania ekologicznego systemu Osnowy Przyrodniczej Miasta elementami infrastruktury technicznej.
   Drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacieniały działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko

występujących roślin objętych ochroną; dziko występujących zwierząt objętych ochroną; dziko występujących grzybów objętych ochroną; wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinka drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody, realizować poza sezonem lęgowym.
Masy ziemne, powstałe podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usunięcia ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
Ustala się zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania ich na działce; zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie, odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami; zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska.
Ustala się nakaz: pełnego uzbrojenie terenu, w tym zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska; przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia; komunalny system odbioru odpadów; zachowania i uzupełnienia istniejącego zadrzewienia w formie szpalerowej wzdłuż ulic.
Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim przystosowaniu linii elektroenergetycznych do projektowanej zabudowy.
Wyznaczone na rysunku planu tereny zieleni naturalnej na terenach o symbolach 3.UH/P, 5.UH/P i 6.UH/P należy w miarę możliwości pozostawić w stanie naturalnym t.j. zachować w takim jak występuje.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej; ustala się możliwość retencjonowania wód opadowych na własnym terenie; zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie, z wyjątkiem terenów 5.UH/P i 6.UH/P, dla których ustala się możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie 12.ZP/K; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne dopuszcza się na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód; wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dróg, parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnym.
Tereny 1.UH/P, 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, 8.KK, 9.K, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP/K, 13.ZP, 14.WS, 16.WS, 17.KD-Z, 18.KD-L położone w całości lub części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego. Na tym obszarze realizacja obiektów budowlanych musi przewidzieć ich zabezpieczenie przed skutkami powodzi. Dodatkowo na terenach 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zabudowę należy kształtować powyżej wody powodziowej podnosząc rzędną terenu do 1,5 m, tak, aby zabezpieczyć poziom posadzki parteru przed dostaniem się wody powodziowej. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania.
Nie przewiduje się gruntów rolnych ani lasów w obszarze planu;

4) Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez m.in. następujące zapisy: Na terenie planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
- na terenach 1.UH/P, 2.UP, 5.UH/P, 6.UH/P, 7.E, 8.KK, 13.ZP, 16.WS, 17.KD-Z, 19.KD-L: wpisane do rejestru zabytków AZP 14-44/29 – Pruszcz Gdański 10, decyzją z dnia 08.01.1970 r. – Cmentarzysko płaskie pod nr C – 104, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- na terenach 1.UH/P, 2.UP, 5.UH/P, 6.UH/P, 7.E, 8.KK, 13.ZP, 16.WS, 17.KD-Z, 19.KD-L: figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 14-44/32 Pruszcz Gdański 24, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami;
wszelkie działania związane z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze występowania zabytków archeologicznych (wymienionych jak w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu) wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.
W obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający

cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: poprzez m.in. zapisy:
   Wzdłuż terenów komunikacji kolejowej (8.KK) na terenach nr 6.UH/P, 13.ZP, 16.WS i 17.KD-Z obowiązują przepisy odrębne dotyczące odległości i warunków sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów, a także elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej.
   Tereny 1.UH/P, 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, 8.KK, 9.K, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP/K, 13.ZP, 14.WS, 16.WS, 17.KD-Z, 18.KD-L położone w całości lub części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego. Na tym obszarze realizacja obiektów budowlanych musi przewidzieć ich zabezpieczenie przed skutkami powodzi. Dodatkowo na terenach 3.UH/P, 4.UH, 5.UH/P, 6.UH/P, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zabudowę należy kształtować powyżej wody powodziowej podnosząc rzędną terenu do 1,5 m, tak, aby zabezpieczyć poziom posadzki parteru przed dostaniem się wody powodziowej. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania.
   Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych.
   Zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości.
   Poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, wibracji nie może przekraczać poziomów ustalonych w przepisach szczegółowych.
   Należy przewidzieć obowiązkową ochronę projektowanej zabudowy na terenach wyznaczonych planem lokalizowanej w sąsiedztwie dróg, przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z wymaganymi standardami
   Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami szczególnymi.
   Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
   Ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: tereny położone w południowej części miasta przeznaczonej na cele usługowo – produkcyjne, skomunikowane z ul. Stolarską o klasie drogi zbiorczej. Tereny o dużym potencjale inwestycyjnym, możliwościach rozbudowy. W większości tereny stanowią własność miasta Pruszcz Gdański;
7) Prawo własności: ustalenia projektu planu nie ograniczają prawa własności;
8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) Potrzeby interesu publicznego poprzez: wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ochronę środowiska i zasobów dziedzictwa kulturowego, zapewnienia ładu przestrzennego, wypełnienie ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański;
10) Potrzebę rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: ustalenia projektu planu miejscowego nie ograniczają rozwoju infrastruktury technicznej;
11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając 21 - dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły wnioski.
Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na debatę publiczną, nie stawiły się zainteresowane strony. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. Wszelkie ogłoszenia były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego;

12) Zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 pkt 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13,14;
13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zaopatrzenie w wodę ma odbywać się z miejskiej sieci wodociągowej, jakość wody pitnej regulują odpowiednie przepisy sanitarne, nie ma konieczności powtarzania ich w planie miejscowym. Dodatkowo do celów zapewnienia wody ustalono: przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Po przeanalizowaniu wniosków złożonych do planu od organów, analizie istniejącego zainwestowania i możliwości rozwoju tej części miasta, Burmistrz Pruszcza Gdańskiego sporządził omawiany projekt planu miejscowego, godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym.

Projekt planu miejscowego wprowadza możliwości lokalizacji nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (w oparciu o istniejący układ drogowy);
2) W planie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: projekt planu wyznaczył elementy przestrzeni publicznej ulice i drogi publiczne, tereny zieleni parkowej, na których dopuścił możliwość rozwiązań przestrzennych dla rowerzystów i pieszych;
4) Zaplanowana lokalizacja nowej zabudowy stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy. Działki budowlane mają możliwość podłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej i obsługę z dróg publicznych.

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 w latach 2014 - 2018, podjętej w dniu 3 października 2018 r. uchwałą Nr LII/485/2018 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne, z uwagi na możliwe wpływy ze sprzedaży gruntów oraz z przychodów od podatków. Będzie również miała wpływ na koszty gminy z uwagi na inwestycję w infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy.

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