UCHWAŁA NR VII/82/2019
RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon przy Osiedlu Rotmanka".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Miasta uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon przy Osiedlu Rotmanka" obejmujący działki położone po południowej stronie ul. Raciborskiego w zachodniej części miasta, 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 22 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) **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);

2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 35^o – 45^o; dopuszcza się zastosowanie ścianek kolankowych do wysokości 1,0 m, wystawek i facjatek (zajmujących do 30% powierzchni połaci dachowej) i okien połaciowych oraz galeryjek w szczytach budynków;

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) **naturalny zbiornik retencyjny –** istniejące obniżenie terenu, które ma zostać zaadaptowane na cele zbiornika retencyjnego wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu, z dopuszczeniem jego pogłębienia i poszerzenia do ustalonych w planie wartości, który może być wykorzystywany jako zbiornik rozrodczy płazów w postaci ewaporacyjnej w przypadku ich występowania na terenie; w przypadku przeniesienia płazów poza teren opracowania planu, lub ich niewystępowania jako zbiornik retencyjny przepływowy;

7) **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 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, jak również powstawania odorów, zabrania się 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 sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć teren z dużym udziałem terenów zielonych**,** na którym dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych lokalizowanych na wolnym powietrzu oraz obiektów kubaturowych;

20) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub;

2) zabudowy usługowej (usługi i rzemiosło usługowe), lub;

3) zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizowania wyłącznie w parterze budynku wielorodzinnego usług i rzemiosła usługowego (chyba, że ustalenia szczegółowe dopuszczają inną możliwość ich lokalizowania);

21) **wymagane połączenia ekologiczne** – należy przez to rozumieć specjalny sposób zagospodarowania terenu w celu łatwego przemieszczania się najmniejszych zwierząt w tym płazów między terenami;

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;

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) **zabudowa mieszana** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszczącą jednocześnie funkcję usługową i mieszkaniową;

26) **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,

a) na terenie 4.MW,MN wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, z uwagi na konieczność wspólnego opracowania gospodarki wodami deszczowymi, wyznaczono linie rozgraniczeń wewnętrznych, które wydzielają tereny, o szczegółowym ich przeznaczeniu. Dlatego też, w celu uzyskania czytelności uchwały, tereny szczegółowego przeznaczenia będą posiadały ustalenia w oddzielnych paragrafach.

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) linie rozgraniczeń wewnętrznych;

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

7) symbol terenu: numer terenu i symbol literowy terenu oznaczające przeznaczenie szczegółowe terenu;

8) pas ograniczeń o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii kablowej WN - 110 kV);

9) granice stref sanitarnych od cmentarza (50 m i 150 m);

10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

11) wymagane połączenia ekologiczne dla płazów;

12) naturalny zbiornik retencyjny (kształt orientacyjny);

13) istniejące zadrzewienia do zachowania;

14) wymagana zieleń komunikująca płazy z przepustami w drodze;

15) droga rowerowa o randze gminnej.

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.MW,U, 3.MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) 2.G - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;

3) 4.MW,MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w którego liniach wyznaczono liniami rozgraniczeń wewnętrznych przeznaczenie szczegółowe terenów:

   a) 4.1.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) 4.2.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   c) 4.3. ZP, 4.4. ZP – teren zieleni parkowej, zbiornik retencyjny,

   d) 4.5.US – teren sportu i rekreacji,

   e) 4.6.U – teren zabudowy usługowej;

4) 5.KDZ – teren drogi publicznej - droga zbiorcza;

5) 6.KDL, 7.KDL - tereny drogi publicznej - droga lokalna;

6) 8.KDD – teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

7) 9.KDX – teren publicznego ciągu pieszo – rowerowego.

§ 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, zakaz wydzielania parkingów z zabudowy mieszkaniowej.

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

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

5. Teren 4.MW,MN ustala się terenem zorganizowanej działalności inwestycyjnej zagospodarowania wodami opadowymi. Oznacza to, że w granicach terenu 4.MW,MN pierwszym etapem inwestycji jest budowa dla całego terenu 4.MW,MN systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi na terenach 4.3.ZP, 4.4.ZP, ze uwzględnieniem ochrony płazów. W tym celu w przypadku ich występowania, na terenie 4.3.ZP ustala się konieczność zachowania i odtworzenia formy zbliżonej do naturalnej zbiornika retencyjnego ewaporacyjnego jako miejsce rozrodu płazów. W przypadku nie stwierdzenia obecności (inwentaryzacja herpetologiczna) płazów lub stwierdzenia ich występowania, ale przeniesienia ich w inne miejsce, ustalenie dotyczące konieczności przygotowania zbiornika jako ewaporacyjnego i lęgowego oraz ustalenia § 12 ust. 11 i ust. 12 nie obowiązują, natomiast pozostaje konieczność zlokalizowania zbiornika retencyjnego (przepływowego). Podział terenu 4.MW, MN na działki może nastąpić dopiero po wybudowaniu systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi zlokalizowanymi na terenach 4.3.ZP i 4.4.ZP.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalone w rozdziale 3 uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków. Dla pozostałych obiektów ustala się wysokość zgodnie z technologią, warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi oraz 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.

§ 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 mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane od drogi w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić oddziaływanie hałasu wynikające z ruchu drogowego na drodze powiatowej zlokalizowanej na terenie 5.KDZ. Przy lokalizowaniu budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i 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 powiatowej zlokalizowanej na terenie 5.KDZ, należy zapewnić ochronę przed tymi uciążliwościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

§ 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. Na terenie planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, obowiązują przepisy o ochronie i opiece nad zabytkami:

1) AZP 13-43/149 – ślad osadnictwa: epoka kamienia, wczesna epoka żelaza, późne średniowiecze;

2) AZP 13-44/9 – ślad osadnictwa, okres nowożytny;

3) AZP 13-44/10 – ślad osadnictwa, okres nowożytny;

4) AZP 14-44/53 – ślad osadnictwa, wczesna epoka żelaza; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

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

3. Dla terenów górniczych – nie dotyczy.

4. Terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy.

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

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

10. 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.

11. Zgodnie z § 7 ust. 5 w przypadku występowania na terenie płazów (inwentaryzacja herpetologiczna) i nie przeniesienia ich w inne miejsce, czyli pozostawienia na terenie, w celu ich ochrony gatunkowej na obszarze planu wprowadza się korytarze migracji płazów, w których ustala się:

1) nachylenie skarp do 1:2,5 lub mniejsze;

2) studzienki kanalizacji deszczowej w korytarzach migracji oraz w strefie przy zbiornikowej z pochylnią umożliwiającą wyjście dla płazów na zewnątrz studni - krawężniki dróg i chodników nie wyższe niż 5 cm.

12. Zgodnie z § 7 ust. 5 w przypadku występowania na terenie płazów (inwentaryzacja herpetologiczna) i pozostawienia na terenie, w związku z pkt 10 i 11 w planie ustalono warunki środowiska gospodarowania wodami opadowymi i wysiękowymi, by umożliwić przetrwanie gatunków chronionych. Rozwiązania te mają na celu, utrzymanie zbiorników wodnych w tym retencyjnych. Ustala się następujące założenia:

1) kanalizacja deszczowa może być odprowadzana do zbiornika na terenie 4.3.ZP pod warunkiem, że:

a) w zlewni zbiorników nie będzie usytuowanej: ulicy Raciborskiego, stacji paliw, zakładów naprawy samochodów oraz działalności o podobnym charakterze,

b) przed zbiornikami wykonane zostaną studnie przelewowe umożliwiające ograniczenie dopływu zawiesin oraz substancji ropopochodnych do zbiorników (konieczność stabilizacji dopływu wód ponad zgodność z rozporządzeniem, która jest obligatoryjna);

2) zbiornik rozrodu płazów (teren 4.3.ZP) może służyć jako mała retencja - tylko jako zbiornik ewaporacyjny;

3) zbiornik z terenu 4.3.ZP nie może pełnić funkcji rekreacyjnych - jego funkcja to ochrona przyrody i mała retencja;

4) na potrzeby małej retencji i ochrony siedliskowej zwierząt, dla terenu 4.MW, MN jako terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, należy wykonać system retencji wodami opadowymi w oparciu o badania hydrogeologiczne i przyrodnicze oraz przeprowadzić bilans terenów, którego celem będzie ustalenie wymagań w zakresie ochrony przyrody, ewentualnych działań kompensacyjnych, wykonanie przeliczeń retencji, zlewni, powierzchni zbiorników, przepływów, piętrzenia, pojemności zbiorników, nasadzeń roślinności zgodnej siedliskowo, lokalizacji i geometrii zbiorników;

5) ustala się podstawowe założenia techniczne naturalnego zbiornika retencyjnego (na terenie 4.3.ZP) i terenów zieleni:

a) poziom normalny piętrzenia wód zbiorników ma wynosić 0,3 m,

b) bez wykonania zadań z pkt 4 nie nasadzać żadnej roślinności,

c) nie zarybiać zbiorników;

6) na terenach zieleni zakazuje się prowadzenia makroniwelacji, organizowania placów budów, magazynowania mas ziemnych, odpadów i działań o podobnym charakterze mogących doprowadzić do zniszczenia, odwodnienia terenu; dopuszcza się tylko niezbędne prace ziemne służące urządzeniu zieleni;

7) w przypadku wystąpienia w obliczeniach wysokich wahań wód piętrzenia, które mogą mieć istotny wpływ na batrachofaunę - należy przewidzieć kanał ulgi;

8) zakaz stosowania środków mineralnych (soli) i chemicznych do zwalczania oblodzenia dla odprowadzanych wód roztopowych i opadowych trafiających do naturalnego zbiornika retencyjnego na terenie 4.3.ZP.

§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu

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

2. W dachach stromych dopuszcza się jako pokrycie dachu: dachówką ceramiczną, betonową, blachę mocowaną na rąbek; pokrycie w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i grafitu – w macie.

3. 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 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. 2,5 mp/100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- min. 1,5 mp/1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- min. 2 mp/dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zakaz wydzielania geodezyjnego działek tylko pod funkcje parkingów z terenów zabudowy;

4) 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.

2. Poprzez teren planu przebiegają kablowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN – 110 kV, dla których plan miejscowy wyznaczył na rysunku planu pas ograniczeń o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii). Zagospodarowanie w pasie ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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;

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, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki;

5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacji deszczowej, które muszą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód, do kanalizacji deszczowej w ul. Cichej do Kanału Raduni,

   b) dla każdego terenu 3.MW,U, 4.MW,MN przed podziałem terenu na działki (nie dotyczy wydzielenia drogi 7.KDL) należy wykonać projekt systemu retencji wodami opadowymi wraz z wymaganymi w ustaleniach szczegółowych zbiornikami retencyjnymi, z których w punkcie skrzyżowania planowanej drogi 7.KDL z nowo planowaną drogą (kontynuacja drogi 7.KDL poza zachodnią granicą planu) zrzut do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nie może przekroczyć ilości wód opadowych w wysokości przedziału 450 – 500 l/sek wynikającej z warunków technicznych istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Cichej w Pruszczu Gdańskim,

   c) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie;

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

7) 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;

8) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych w granicach planu poprzez rozbudowę miejskiej infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od ul. Cichej i ul. Raciborskiego.

4. Komunikacja działek objętych planem z drogą powiatową nr 2214G poprzez drogi dojazdowe lub drogi niższej kategorii.

5. Dojazd pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej powyżej 12 ton do terenu inwestycji z wykorzystaniem dróg powiatowych należy uzgodnić z Zarządcą drogi.

§ 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.MW,U, 3.MW,U** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej: usługi publiczne, usługi komercyjne, rzemiosło usługowe z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych.

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

1) dopuszczalne:

a) w zabudowie mieszanej lokalizacja usług wyłącznie w parterze budynków oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku mieszkalnego,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie (place zabaw i gier oraz urządzenia sportowe, place gospodarcze) 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 i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 50% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: min. 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w granicach 90 stopni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,8, maksymalna – 1,2, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

e) formy zabudowy: budynki wielorodzinne wolnostojące,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1,5 mp na 1 mieszkanie,

- 1 mp/40 m^2 powierzchni użytkowej usługi, z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się usługi o powierzchni użytkowej do 40 m^2,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

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

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- geometria dachu: dachy płaskie,

i) szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Raciborskiego: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 80,0 m,

j) szerokość dróg wewnętrznych komunikacji kołowej min. 6,0 m.

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

1) w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza, wyznaczonej poprzez odległość do 50,0 m od terenu cmentarza, w której ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy;

2) w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza położonego na terenie, określonej poprzez odległość do 150,0 m od terenu cmentarza, ustala się wymóg podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy;

3) należy zachować istniejące zadrzewienia w formie zielonego pasa przy zachodniej granicy terenu, wskazane na rysunku planu, na których można wykonywać zabiegi pielęgnacyjne i cięcia sanitarne.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: 3.MW,U z terenu 7.KDL, 1.MW,U z terenu 6. KDL;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z mini-systemów ciepłowniczych lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

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

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ze znacznym ograniczeniem przepływu – regulowany zrzut, po uprzednim retencjonowaniu na własnym terenie,

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. **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.G** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, stacja pomiarowa gazu.

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 i kształtowania ładu przestrzennego:**

nie ustala się.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%,

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,

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: nie ustala się,

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

- geometria dachu: dach płaski.

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

nie ustala się.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg dojazdowych 6.KDL;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy,

e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – 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 do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ze znacznym ograniczeniem przepływu – regulowany zrzut, po uprzednim retencjonowaniu na własnym terenie,

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

0%.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **4.1.MW** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu. Teren wydzielony liniami rozgraniczeń wewnętrznych z terenu 4.MW,MN, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 lit a oraz § 7 ust. 5.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) dopuszczalne:

a) usługi publiczne, usługi komercyjne i rzemiosło usługowe,

b) lokalizacja usług wyłączenie w parterze budynków mieszkalnych oraz pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku mieszkalnego,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie (place zabaw i gier oraz urządzenia sportowe, place gospodarcze) 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 i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 50% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-44/9 dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice stref określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: min. 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w granicach 90 stopni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,9, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,3,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) formy zabudowy: budynki wielorodzinne wolnostojące,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1,5 mp na 1 mieszkanie,

- 1 mp/40 m^2 powierzchni użytkowej usługi, z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się usługi o powierzchni użytkowej do 40 m^2,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

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

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m (nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne),

- geometria dachu: dachy płaskie,

i) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 80,0 m,

j) szerokość dróg wewnętrznych komunikacji kołowej min. 6,0 m.

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

zgodnie z ustaleniami paragrafu 12.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: terenu 7.KDL – maksymalnie 2 zjazdy;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z mini-systemów ciepłowniczych, lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

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

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ograniczając przepływ wód (regulowany zrzut) z uprzednią retencją w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach 4.3.ZP i/lub 4.4.ZP,

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. **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 **4.2.MN** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu. Teren wydzielony liniami rozgraniczeń wewnętrznych z terenu 4.MW,MN, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 lit. a oraz § 7 ust. 5.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) dopuszczalne:

a) usługi publiczne, usługi komercyjne i rzemiosło usługowe,

b) lokalizacja usług wyłącznie w budynku mieszkalnym, stanowiących nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku dla usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, stanowiących nie więcej niż 80% powierzchni użytkowej budynku dla usług publicznych,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie (place zabaw i gier oraz urządzenia sportowe, place gospodarcze) oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

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 i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 50% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, i AZP 13-44/10 dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 750 m^2;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: min. 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w granicach 90 stopni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,5, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,25,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, dla terenu przewiduje się dodatkowo procent powierzchni zielonych i biologicznie czynnych zgodnie z § 7 ust. 5

e) formy zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 mp na 1 dom,

- 1 mp/40 m^2 powierzchni użytkowej usługi, z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się usługi o powierzchni użytkowej do 40 m^2,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki.

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczona zgodnie z § 15, jednak nie mniej niż 1 mp dla funkcji usługowej,

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne),

- geometria dachu: dachy płaskie, dachy strome: symetryczne dwuspadowe, jednolite bez wypiętrzeń lukarn, obowiązuje jednakowa forma nachylenia dachu dla całej strefy wydzielonej w planie,

i) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 6,0 m, maksymalna – 25,0 m,

j) szerokość dróg wewnętrznych komunikacji kołowej min. 6,0 m.

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

1) przy granicy miasta na działkach obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków rodzimych (odpowiednich geograficznie i siedliskowo – biogrupy), zajmujących min.10% powierzchni działki;

2) w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt w korytarzach ekologicznych należy unikać podmurówek w grodzeniu działek, bądź zapewnić w nich otwory przy samej ziemi o wymiarach 14 cm x 14 cm maksymalnie oddalone od siebie o 80 cm;

3) należy zachować istniejące zadrzewienia w formie zielonego pasa przy zachodniej granicy terenu, wskazane na rysunku planu, na których można wykonywać zabiegi pielęgnacyjne i cięcia sanitarne;

4) w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza położonego na terenie, określonej poprzez odległość do 150,0 m od terenu cmentarza, ustala się wymóg podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z 8.KDD za pośrednictwem 1 zjazdu z drogi dojazdowej, z terenu 7.KDL – maksymalnie 2 zjazdy, dopuszcza się wjazd poprzez teren 4.5.US z drogi dojazdowej położonej poza planem i biegnącej wzdłuż wschodniej jego granicy;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z mini-systemów ciepłowniczych, lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

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

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ograniczając przepływ wód (regulowany zrzut) z uprzednią retencją w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach 4.3.ZP i/lub 4.4.ZP,

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. **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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **4.3.ZP, 4.4.ZP** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu. Teren wydzielony liniami rozgraniczeń wewnętrznych z terenu 4.MW,MN, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 lit a oraz § 7 ust. 5.

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

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

a) nakaz:

- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zbiorniki/zbiornik retencyjny, zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12,

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

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

4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

w przypadku stwierdzenia występowania na obszarze planu płazów, zagospodarowanie na terenie 4.3.ZP podporządkowane ochronie tych zwierząt oraz retencjonowaniu wód, przy czym oba cele nie mogą się

wzajemnie wykluczać. W przypadku nie stwierdzenia występowania płazów (inwentaryzacja herpetologiczna) lub stwierdzenia występowania, ale przeniesienia ich w inne miejsce, zbiornik ma pełnić przede wszystkim funkcję retencyjną z dopuszczeniem rekreacji.

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

1) na terenie 4.4.ZP ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-44/53, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

1) zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: teren 4.3.ZP i 4.4.ZP z terenu 7.KDL, teren 4.3.ZP poprzez teren 4.4.ZP, dopuszcza się również wjazd poprzez teren 4.4.ZP z drogi dojazdowej położonej poza planem i biegnącą wzdłuż wschodniej granicy terenu;

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 telekomunikacją – nie dotyczy,

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – teren 4.3.ZP do gruntu, teren 4.4.ZP z powierzchni biologicznie czynnych do gruntu, ze zbiornika retencyjnego do kanalizacji deszczowej z regulowanym zrzutem, poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni,

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

30%.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **4.5.US** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu. Teren wydzielony liniami rozgraniczeń wewnętrznych z terenu 4.MW,MN, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 lit a oraz § 7 ust. 5.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren sportu i rekreacji.

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

1) dopuszczalna lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu:

a) obiekty i urządzenia sportowe na otwartym powietrzu (zewnętrzne), m. in. boiska, korty, place zabaw, siłownie zewnętrzne, i inne podobne,

b) w obiekcie związanym z przeznaczeniem terenu dopuszcza się dodatkowe funkcje usługowe (odnowa biologiczna, gastronomia, handel artykułami sportowymi),

c) ciągi piesze, zieleńce, drogi wewnętrzne, niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

2) wykluczone:

a) budynki o innej funkcji niż przeznaczenie terenu (za wyjątkiem stacji trafo) i tymczasowe obiekty budowlane.

4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów (nie dotyczy kolorystyki wymaganej na podstawie przepisów odrębnych).

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-44/53, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do działek sąsiednich: w granicach 90 stopni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – nie ustala się, maksymalna – 0,4, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%, ale nie więcej niż 600 m^2,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, dla terenu przewiduje się dodatkowo procent powierzchni zielonych i biologicznie czynnych zgodnie z § 7 ust. 5,

e) formy zabudowy: wolnostojąca,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 mp/40 m^2 powierzchni użytkowej usługi, z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się usługi o powierzchni użytkowej do 40 m^2,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

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

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe),

- geometria dachu: dachy płaskie, dachy strome: symetryczne dwuspadowe, jednolite bez wypiętrzeń lukarn, obowiązuje jednakowa forma nachylenia dachu dla całej podstrefy wydzielonej w planie,

i) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 60,0 m,

j) szerokość dróg wewnętrznych komunikacji kołowej min. 6,0 m.

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

1) zachowanie istniejących wartościowych drzew – zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) w przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjna) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego;

3) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy, aby nie zacieniały sąsiednich działek budowlanych;

4) w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt w korytarzach ekologicznych należy unikać podmurówek w grodzeniu terenu, bądź zapewnić w nich otwory przy samej ziemi o wymiarach 14 cm x 14 cm maksymalnie oddalone od siebie o 80 cm;

5) na terenie 4.5.US w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza, wyznaczonej poprzez odległość do 50,0 m od terenu cmentarza, w której ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy;

6) na terenie 4.5.US w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza położonego na terenie, określonej poprzez odległość do 150,0 m od terenu cmentarza, ustala się wymóg podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy.

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

1) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej położonej poza planem i biegnącą wzdłuż wschodniej granicy terenu, dopuszcza się wspólne rozwiązanie komunikacyjne w celu zabezpieczenia dojazdu do terenu 4.2.MN;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

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

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ograniczając przepływ wód (regulowany zrzut) z uprzednią retencją w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach 4.3.ZP i/lub 4.4.ZP,

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

na terenie ustala się 30% stawkę procentową.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **4.6.U** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu. Tereny wydzielone liniami rozgraniczeń wewnętrznych z terenu 4.MW,MN, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 lit a oraz § 7 ust. 5.

2. **Przeznaczenie szczegółowe terenu:** teren zabudowy usługowej.

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

1) dopuszczalne:

a) zakres usług: publiczne, komercyjne, rzemiosło usługowe z wyłączeniem zakładów, o których mowa w ust. 7 pkt 3,

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

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 i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 50% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, i AZP 13-44/10 dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: min. 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w granicach 90 stopni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,25,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, dla terenu przewiduje się dodatkowo procent powierzchni zielonych i biologicznie czynnych zgodnie z § 7 ust. 5,

e) formy zabudowy: wolnostojąca,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 mp/40 m^2 powierzchni użytkowej usługi, z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się usługi o powierzchni użytkowej do 40 m^2,

- obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki,

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

h) gabaryty obiektów:

- minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe przy dachach stromych),

- geometria dachu: dachy płaskie, dachy strome: symetryczne dwuspadowe, jednolite bez wypiętrzeń lukarn, obowiązuje jednakowa forma nachylenia dachu dla całej strefy wydzielonej w planie,

i) szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 15,0 m,

j) szerokość dróg wewnętrznych komunikacji kołowej min. 6,0 m.

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

1) przy granicy miasta na działkach obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów gatunków rodzimych (odpowiednich geograficznie i siedliskowo – biogrupy), zajmujących 10% powierzchni działki;

2) w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt w korytarzach ekologicznych należy unikać podmurówek w grodzeniu działek, bądź zapewnić w nich otwory przy samej ziemi o wymiarach 14 cm x 14 cm maksymalnie oddalone od siebie o 80 cm;

3) w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza, wyznaczonej poprzez odległość 50,0 m od terenu cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy;

4) w wyznaczonej na rysunku planu strefie sanitarnej od cmentarza położonego na terenie, określonej poprzez odległość do 150,0 m od terenu cmentarza, ustala się wymóg podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody, zgodnie z przepisami sanitarnymi dotyczącymi cmentarzy.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej położonej poza planem i biegnącą wzdłuż jego wschodniej granicy;

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 – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z mini-systemów ciepłowniczych, lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),

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

f) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do systemu kanalizacji deszczowej do Kanału Raduni poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej, ograniczając przepływ wód (regulowany zrzut) z uprzednią retencją w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach 4.3.ZP i/lub 4.4.ZP,

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. **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%.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **5.KDZ**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej, droga zbiorcza, – ulica Raciborskiego.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, nie mniej niż 30,0 m;

2) przekrój: fragment ulicy o ustalonym przekroju jezdnia min. 2 x 3,0 m, droga rowerowa o randze międzyregionalnej, chodniki;

3) wyposażenie: wymagane oświetlenie uliczne;

4) dostępność do terenów przyległych – ograniczona, poprzez istniejące skrzyżowania.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogą krajową nr 91.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, i AZP 13-44/10 dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) zakaz parkowania;

2) zakaz lokalizacji zabudowy, dopuszcza się usytuowanie w pasie drogi wiat przystankowych z ewentualnym wbudowanym kioskiem – max. powierzchnia kiosku 10 m^2;

3) zakaz obiektów tymczasowych.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12.

8. **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.

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

nie dotyczy.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **6.KDL**, 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 – min. 2 x 3,0 m, droga rowerowa, chodnik dwustronny;

3) dostępność do terenów przyległych.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

do dróg zbiorczych teren nr 5.KDZ.

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

1) ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych AZP 13-44/149 i AZP 13-44/10, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. **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.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12.

8. **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.

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

nie dotyczy.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **7.KDL**, 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 – min. 2 x 3,0 m, chodnik dwustronny, zieleń;

3) dostępność do terenów przyległych.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

do dróg zbiorczych teren nr 5.KDZ.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: AZP 13-43/149, i AZP 13-44/10 dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1, granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. **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.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Nie ustala się.

8. **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 systemu kanalizacji deszczowej poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni.

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

nie dotyczy.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **8.KDD**, obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

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

3. **Parametry i wyposażenie:**

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

2) przekrój – min. 2 x 3,0 m, droga rowerowa, chodnik jedno/dwustronny;

3) dostępność do terenów przyległych.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

do drogi gminnej.

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

1) ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych AZP 13-44/149 i AZP 13-44/10, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. **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: nie przewiduje się – teren skrzyżowania;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) zakaz obiektów tymczasowych.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12.

8. **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 systemu kanalizacji deszczowej poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni.

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

nie dotyczy.

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

2. **Przeznaczenie terenu:** teren publicznego ciągu pieszo - rowerowego.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój – chodnik, droga rowerowa, dopuszcza się jednoprzestrzenny bez chodników, zieleń w miarę możliwości zachować istniejącą;

3) dostępność do terenów przyległych – bezpośrednia w miarę możliwości terenowych.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogami publicznymi.

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

1) ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych AZP 13-44/149 i AZP 13-44/10, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.1. Granice strefy określone na rysunku planu;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

6. **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.

7. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

zgodnie z ustaleniami paragrafu 12 pkt 10, 11, 12.

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

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

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

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

5) 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 systemu kanalizacji deszczowej poprzez kanalizację deszczową w ul. Cichej do Kanału Raduni.

9. **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.

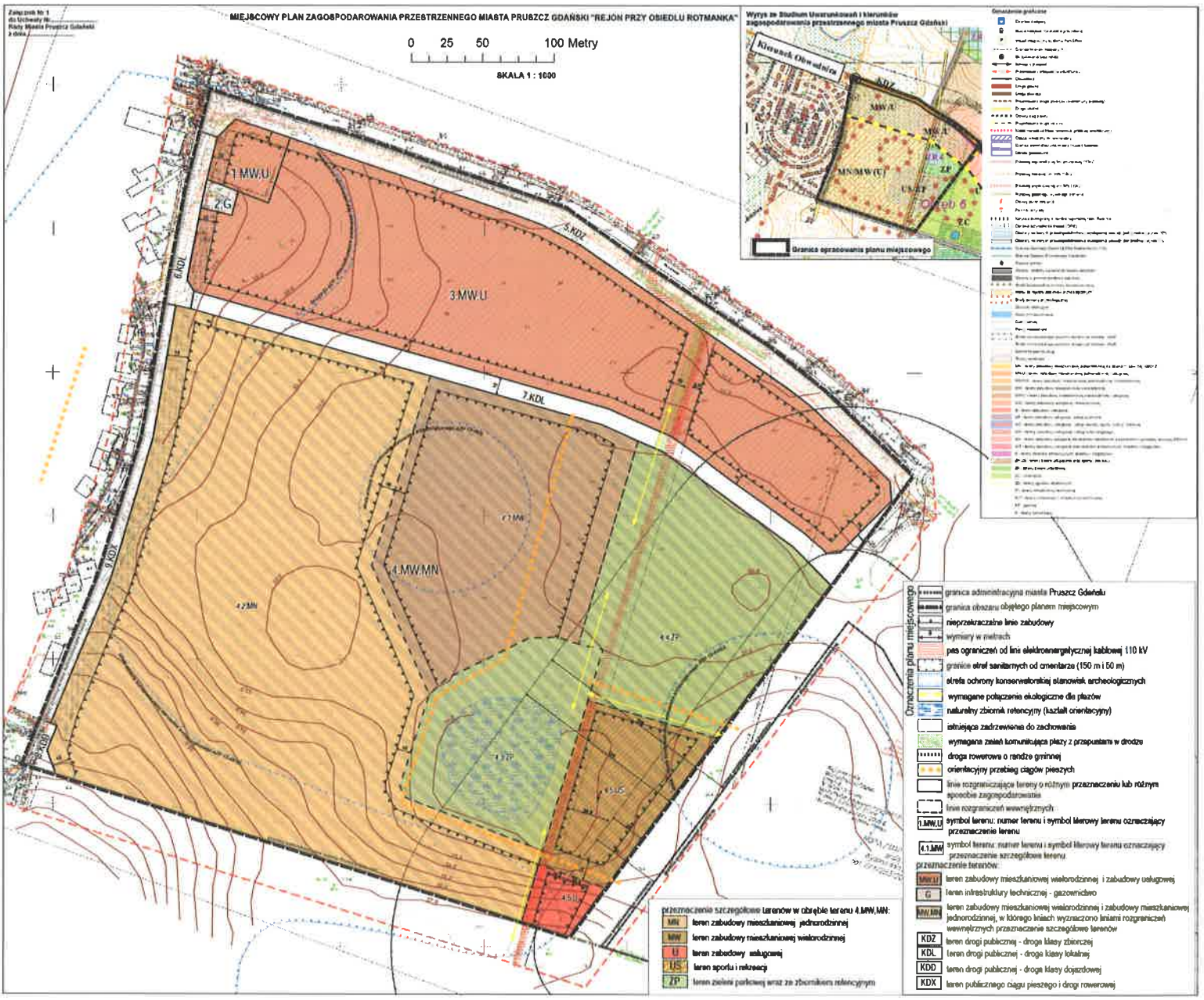
§ 31. Traci moc w części objętej ustaleniami planu, przyjętego niniejszą uchwałą, dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Pruszcz Gdański

Małgorzata Czarnecka - Szafrańska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/82/2019
Rady Miasta Pruszcz Gdański
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/82/2019

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 17 kwietnia 2018 r. do 10 maja 2018 r., w terminie do dnia 24 maja 2018 r.:

I. Uwagi wniesione przez Mieszkańców Rotmanki - oddzielnymi pismami 10 - 11 uwag, o tej samej treści, z których jedna nie została uwzględniona przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:

1. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: „W trakcie opracowania planu nie przeprowadzono wystarczających konsultacji z Wójtem Gminy Pruszcz Gdański w zakresie możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej na Osiedlu Rotmanka celem jej połączenia poprzez ul. Jagodową z planowanym drogami wewnętrznymi na obszarze objętym projektem, zwłaszcza z drogą 4.10.KDW z pominięciem odtworzenia drogi 6.KDL na odcinku objętym projektem, tj. od ul. Jagodowej do ul. Raciborskiego. Rozważanie takie, tj. wykorzystanie istniejącej sieci dróg na Osiedlu Rotmanka uznać należy za rozwiązanie najbardziej ekonomiczne i praktyczne wpływające w najmniejszym stopniu na środowisko naturalne oraz mieszkańców osiedla.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Do projektu planu na etapie składania wniosków w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wpłynął z urzędu Gminy Pruszcz Gdański wniosek z prośbą o zachowanie układu komunikacyjnego w postaci drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KD.22L, stanowiącej element ważnego skrzyżowania na ul. Raciborskiego. Przy rozwiązaniach planistycznych mających na celu podtrzymanie powiązania skrzyżowania ul. Raciborskiego z ul. Raduńską poprzez ul. Cisową, zapewniając również dostępność komunikacyjną mieszkańców miasta i gminy Pruszcz Gdański, oraz uwzględniając złożony wniosek było rozwiązaniem zasadnym. Zarzut nie przeprowadzenia wystarczających konsultacji, przy jasno sprecyzowanym wniosku Wójta Gminy Pruszcz Gdański nie jest uzasadniony.

II. Uwagi wniesione przez właściciela znacznej części terenu - 11 uwag, z których 7 i jedna w części nie zostało uwzględnionych przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:

1. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: Oznaczenia w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.6.ZP. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.6.ZP jako funkcję podstawową ustalono teren zieleni parkowej. Wnoszę o ustalenie dla tego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bądź przywrócenie dla tego terenu usług sportu i rekreacji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uzasadnienie: teren 4.6.ZP jest terenem stanowiącym potencjalne miejsce rozrodu występujących w obszarze planu płazów. Konieczne jest, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody stworzenie w projekcie planu warunków umożliwiających rozród płazów.

2. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi: Doprecyzowanie w § 3 uchwały definicji użytych w planie m.in. intensywności zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga bezzasadna.

Uzasadnienie: Intensywność zabudowy należy rozumieć zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma konieczności powtarzania definicji, może być to nawet uznane za błąd. W tym paragrafie w ust. 2 pojawia się ustalenie: „*2. Pojęcia i określenia*

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

3. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu w projekcie uchwały w § 5 ust. 1 pkt 11-14:

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

11) wymagane połączenia ekologiczne dla płazów;

12) naturalny zbiornik retencyjny (kształt orientacyjny);

13) istniejące zadrzewienia do zachowania;

14) wymagana zieleń komunikująca płazy z przepustami w drodze.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: proponowane do wykreślenia oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące, uwaga dotyczy wykreślenia: „*wymagane połączenia ekologiczne dla płazów; naturalny zbiornik retencyjny (kształt orientacyjny); istniejące zadrzewienia do zachowania; wymagana zieleń komunikująca płazy z przepustami w drodze"*. Oznaczenia te, są ważne dla ustaleń planu, w dalszej treści uchwały ustalenia odnoszą się do przedmiotowych ustaleń. Oznaczenia, które dotyczą płazów są konieczne, aby gatunek mógł istnieć mieć szanse przeżycia na tym obszarze. Oznaczenie dotyczące istniejących zadrzewień, ważne jest ze względów przyrodniczych, krajobrazowych i jakości życia mieszkańców. Jednocześnie proponuje się zawężenie pasa zadrzewień proponowanych do zachowania.

4. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu w projekcie uchwały w § 7 ust. 5 poprzez usunięcie obowiązku zgodnie z którym, (…) w granicach terenu 4.MW,MN pierwszym etapem inwestycji jest budowa dla całego terenu 4.MW, MN systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi na terenach 4.5.ZP, 4.6.ZP i 4.7.ZP, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony występujących płazów. W tym celu wyznacza się miejsca rozrodu płazów na terenach 4.5.ZP i 4.6.ZP, na których zlokalizowane mają być zbiorniki retencyjne ewaporacyjne. (…) Podział terenu 4.MW, MN na działki może nastąpić dopiero po wybudowaniu systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi na terenach 4.5.ZP, 4.6.ZP i 4.7.ZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: celem planu, było stworzenie warunków do odpowiedniego gospodarowania wodami opadowymi przy istniejących uwarunkowaniach tj.: ograniczona przepustowość istniejących kolektorów deszczowych z koniecznością retencjonowania wód, świadomość występowania chronionych gatunków płazów, wielkość terenu przeznaczonego pod urbanizację.

5. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi: Odstąpienie od zapisu w projekcie uchwały w § 8 ust. 5 „(…) składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie".

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Składowanie i magazynowanie na otwartym terenie nie służy krajobrazowi, szczególnie, w zurbanizowanej, mieszkaniowo – usługowej części miasta. Niewyobrażalnym jest, by pośród terenów mieszkaniowych i usługowych mieściły się tereny, na których byłyby składowane różne materiały bez stosownego zabezpieczenia kubaturowego, zabezpieczającego przed utratą wartości krajobrazowych, pyleniem, rozsypywaniem itp.

6. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi: Wykreślenie zapisu w projekcie uchwały w § 12 ust. 11-12:

11. W celu ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową na obszarze planu wprowadzono korytarze migracji płazów, w których ustala się:

1) nachylenie skarp do 1:2,5 lub mniejsze;

2) studzienki kanalizacji deszczowej w korytarzach migracji oraz w strefie przy zbiornikowej z pochylnią umożliwiającą wyjście dla płazów na zewnątrz studni - krawężniki dróg i chodników nie wyższe niż 5 cm.

12. W związku z pkt 10 i 11 w planie ustalono warunki środowiska gospodarowania wodami opadowymi i wysiękowymi, by umożliwić przetrwanie gatunków chronionych. Rozwiązania te mają na celu, utrzymanie zbiorników wodnych w tym retencyjnych. Ustala się następujące założenia:

1) kanalizacja deszczowa może być odprowadzana do zbiorników na terenach 4.5.ZP i 4.6.ZP (bezodpływowych lub przepływowych) pod warunkiem, że:
   a) w zlewni zbiorników nie będzie usytuowanej: ulicy Raciborskiego, stacji paliw, zakładów naprawy samochodów oraz działalności o podobnym charakterze,
   b) przed zbiornikami wykonane zostaną studnie przelewowe umożliwiające ograniczenie dopływu zawiesin oraz substancji ropopochodnych do zbiorników (konieczność stabilizacji dopływu wód ponad zgodność z rozporządzeniem, która jest obligatoryjna);
2) zbiorniki rozrodu płazów mogą służyć jako mała retencja - tylko jako zbiorniki ewaporacyjne;
3) zbiorniki nie mogą pełnić funkcji rekreacyjnych - ich funkcja to ochrona przyrody i mała retencja;
4) na potrzeby małej retencji i ochrony siedliskowej zwierząt, dla terenu 4.MW, MN jako terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, należy wykonać system retencji wodami opadowymi w oparciu o badania hydrogeologiczne i przyrodnicze oraz przeprowadzić bilans terenów, którego celem będzie ustalenie wymagań w zakresie ochrony przyrody, ewentualnych działań kompensacyjnych, wykonanie przeliczeń retencji, zlewni, powierzchni zbiorników, przepływów, piętrzenia, pojemności zbiorników, nasadzeń roślinności zgodnej siedliskowo, lokalizacji i geometrii zbiorników;
5) ustala się podstawowe założenia techniczne zbiorników (na terenach 4.5.ZP i 4.6.ZP) i terenów zieleni:
   a) poziom normalny piętrzenia wód zbiorników ma wynosić 0,3 m,
   b) bez wykonania zadań z pkt 4 nie nasadzać żadnej roślinności,
   c) nie zarybiać zbiorników;
6) zakazuje się prowadzenia makroniwelacji na terenie zieleni, organizowania placów budów, magazynowania mas ziemnych, odpadów i działań o podobnym charakterze mogących doprowadzić do zniszczenia, odwodnienia terenu;
7) w przypadku wystąpienia w obliczeniach wysokich wahań wód piętrzenia, które mogą mieć istotny wpływ na batrachofaunę - należy przewidzieć kanał ulgi;
8) zakaz stosowania środków mineralnych (soli) i chemicznych do zwalczania oblodzenia dla odprowadzanych wód roztopowych i opadowych trafiających do zbiorników retencyjnych planowanych na terenach 4.5.ZP i 4.6.ZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w związku z informacjami pozyskanymi od organów ochrony środowiska i z wniosków złożonych do planu, ustalenia planu powinny zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, zapewniać ochronę gatunków chronionych występujących na terenie. Wskazane do wykreślenia ustalenia właśnie zapewniają potrzebną ochronę. Uległy korekcie symbole oznaczeń.

7. **Uwaga Nr 9**

Treść uwagi: Zmianę zapisu w projekcie uchwały w § 15 ust. 3 pkt 5b poprzez zwolnienie z obowiązku przygotowania projektu systemu retencji wodami opadowymi wraz z wymaganymi w ustaleniach szczegółowych zbiornikami retencyjnymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: celem zmiany istniejącego planu jest przede wszystkim ustalenie zasad gospodarowania wodami opadowymi, gdyż z uwagi na małą przepustowość istniejących kolektorów deszczowych istnieje konieczność retencjonowania wód przed zrzutem do miejskiej sieci kanalizacyjnej i to ograniczając ich przepływ. Wspólny projekt rozwiązań kanalizacji deszczowej i poprzedzająca inwestycje budowa zbiorników retencyjnych umożliwi sprawne funkcjonowanie osiedla mieszkaniowego.

8. **Uwaga Nr 10**

Treść uwagi: § 18 ust. 6 pkt 2 e – doprecyzowanie form zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: powraca się do funkcji i parametrów, które znajdują się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, „ul. Spokojna, Cicha" zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/249/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2004 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 158, poz. 3321 z 20.12.2004 r.)

III. Uwagi wniesione do wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon przy Osiedlu Rotmanka", przez Mieszkańców Rotmanki – wniesiono oddzielnymi pismami 7 uwag, o tej samej treści, z których cztery nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:

1. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: „Nie dokonano badania fauny i flory pasa zieleni oddzielającego Osiedle Rotmanka od obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego. W szczególności nie przeprowadzono badań, czy w pasie tym nie znajdują się miejsca lęgowe ptactwa, zwłaszcza ptactwa objętego ochroną? Nie przeprowadzono też analizy, czy pas zieleni nie stanowi siedliska innych zwierząt, a zwłaszcza zwierząt objętych ochroną? Nie przeprowadzono analizy, jakie gatunki drzew znajdują się w przedmiotowym pasie zieleni i czy nie są one objęte ochroną?"

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona została zgodnie z uzgodnionym przez wymagane organy zakresem. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, który to organ nie nakazał wykonania dodatkowych badań. Prognozę oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko opracowuje się na podstawie dostępnych danych środowiskowych, które zostały wykorzystane w opracowaniu niniejszej prognozy.

Teren ten wyróżnia się w stosunku do obszarów zabudowanych i obszaru upraw polowych ze względu na charakter pokrycia roślinnością (o zróżnicowanym składzie gatunkowym, ale obejmującym gatunki powszechnie występujące w regionie oraz pochodzące z nasadzeń – krzewy ozdobne). Ze względu na formę wykształcenia tego pasa zieleni jest to teren sprzyjający bytowaniu różnych zwierząt, a w szczególności ptaków i w konsekwencji możliwości prowadzeniu przez nie lęgów. Dotyczy to występujących powszechnie w okolicy ptaków z rzędu wróblowych (*Passeriformes*), które zgodnie z obowiązującymi przepisami objęte są ochroną (z nielicznymi wyjątkami). Oczywistym elementem takiego stanu prawnego jest konieczność na etapie realizacyjnym lub przygotowawczym stwierdzenia czy kolizja zagospodarowania z tymi gatunkami występuje, a szczególnie dotyczącego wycinki drzew i krzewów. O wymogach formalnych w tym zakresie decydują przepisy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 880) ujęte w art. 83. 1, 83a-83f dot. warunków usunięcia drzew lub krzewów. W wymogach dotyczących potencjalnych wycinek znajduje się bezpośrednie nawiązanie do art. 52. pkt.13 dot. zakazu umyślnego płoszenia lub niepokojenia w miejscach noclegu, w okresie lęgowym w miejscach rozrodu lub wychowu młodych lub w miejscach żerowania zgrupowań ptaków migrujących lub zimujących. Również w tym zakresie obowiązuje warunek uzyskania odpowiednich zezwoleń na działania wobec gatunków chronionych. Z racji na charakter dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, celem prognozy nie było powtórzenie obligatoryjnych przepisów dotyczących zachowań oraz czynności wobec gatunków chronionych.

2. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi: „Nie dokonano badania wpływu powstania nowego układu dróg polegającego na połączeniu drogi 6.KDL z drogami wewnętrznymi 7.KDL oraz 4.10.KDW na środowisko (ekosystem) obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego. Należy w tym miejscu zauważyć, że między drogą 6.KDL (około 38 m nad poziom morza) a przylegającym do niej obszarem (około 33 m nad poziom morza), w którym proponowane są drogi 7.KDL oraz 4.10.KDW istnieje różnica poziomów około 5 m. Oznacza to konieczność niwelacji terenu celem uzyskania odpowiedniego nachylenia, celem wybudowania drogi 7.KDL oraz 4.10.KDW. Naszym zdaniem przyszłe prace ziemne, spowodują daleko idącą ingerencję w ukształtowanie terenu sięgające przynajmniej do granic terenów objętych ochroną oznaczonych na planie 4.5.ZPoraz 4.6.ZP.

Brak jest zatem jasnej odpowiedzi na wpływ tak dalece posuniętego profilowania terenu na:

A. Gospodarkę wodną terenu,

B. Wpływ na gatunki objęte ochroną zamieszkujące obszar objęty planem."

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia planu miejscowego, które ocenia prognoza, zabezpieczają ochronę stwierdzonych gatunków płazów zamieszkujących teren oraz ustalają wymogi dla funkcjonowania prawidłowej gospodarki wodnej na terenie. Analizowano możliwości budowy dróg przy tak ukształtowanym terenie, nie stwierdzono znaczącego wpływu ich budowy. Wprowadzenie dróg 6.KDL i 7.KDL jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu, jest również zgodne ze studium. Na skrzyżowaniu planowanych dróg 6.KDL i 7.KDL różnica poziomów wynosi 2 m od warstwicy 37,5 m do 39,0 m. wysokość jaką musi pokonać budowa drogi od 33,0 m do 39,0 m rozciąga się na długości ponad 100,0 m. Plan nie rozstrzyga rozwiązań technicznych i nie jest przedmiotem planu w jaki sposób pokona się tą wysokość. Plan dopuszcza makroniwelację terenu. Czynności te nie wybiegają poza standardy inwestycyjne i nie wymagają specjalistycznych ekspertyz środowiskowych.

Uwaga traci swą zasadność w związku z rezygnacją z większej części drogi 6.KDL w wyłożonym po raz drugi do publicznego wglądu projekcie planu.

3. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi: „Konsekwencją przyjętych w planie zagospodarowania założeń jest likwidacja pasa zieleni oddzielającego Osiedle Rotmanka od obszaru objętego planem, a w dalszej kolejności likwidacja pasa zieleni biegnącego do ul. Jarzębinowej w Juszkowie.

Prognoza oddziaływania nie wskazuje, jak likwidacja tego pasa zieleni wpłynie na życie mieszkańców Osiedla Rotmanka?”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uzasadnienie: uwaga bezzasadna, projekt planu zakłada ochronę istniejącego zadrzewienia, nie przewiduje likwidacji całego pasa zieleni - co oznaczono na rysunku planu.

Na etapie rozwiązań projektowych można przewidzieć pas zieleni izolacyjnej, który skutecznie rozdzieli oba układy drogowe i zapewni ochronę mieszkańcom ul. Jarzębinowej.

W treści prognozy nie kwestionowano faktu, że obszar w granicy projektu planu jest zróżnicowany pod względem środowiskowym i użytkowania, co decyduje o jego potencjale siedliskowym dla różnych przedstawicieli fauny. Przy czym w ocenie wskazano jako najistotniejsze dla zwierząt tereny, które są związane z obszarami podmokłymi oraz otaczającymi je skupiskami zadrzewień. Wobec tych elementów wskazano wymogi ochronne, tak aby możliwe było zachowanie jakości środowiska w konsekwencji realizacji planu.

W celu zachowania warunków na terenach o funkcjach przyrodniczych, w granicy podjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie przygotowania projektu opracowane zostały zalecenia mające na celu ich zachowanie.

Zakres przedstawionych działań ochronnych dotyczy również podniesionej kwestii potencjalnych zmian warunków wodnych, tu należy podkreślić wprowadzenie planem terenów 4.5.ZP, 4.6.ZP – tereny zieleni parkowej oraz 4.7.ZP – tereny zieleni parkowej, zbiornik retencyjny.

4. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi: „W analizie nie uwzględniono istnienia terenu podmokłego zamieszkałego przez płazy, a znajdującego się w obrębie stanowiska archeologicznego AZP 13-44/9”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w prognozie przeanalizowano wszystkie tereny podmokłe: „*W rejonie projektu planu na zmienne warunki ukształtowania terenu składają się głównie niewielkie obniżenia w części wschodniej i wyniesienie w południowo zachodnim narożniku terenu. Obniżenia te zostały przekształcone antropogenicznie (co doprowadziło do zaniku ich czytelności w terenie) lub podlegają naturalnym procesom sukcesji. W tym zakresie najistotniejsze są bezodpływowe zbiorniki wodne położone w południowo wschodniej ćwiartce terenu, tworzące wraz z otaczającą roślinnością zróżnicowaną strefę o znacznych walorach przyrodniczych.”* Ponadto wykorzystane w prognozie materiały wskazują istotne miejsca pobytowe zwierząt, które obecnie projekt planu wskazuje jako teren 4.5.ZP, obecnie w związku z uwzględnieniem uwag właściciela terenu teren 4.5.ZP (z pierwszego wyłożenia) został wchłonięty do terenu 4.1.MW.

Wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 6 listopada 2018 r. do 27 listopada 2018 r., w terminie do dnia 11 grudnia 2018 r.:

I. Uwagi wniesione dnia 11.12.2018 r. przez właściciela terenu, oznaczenie nieruchomości, której dotyczą uwagi - dz. 3/11 obręb 6, wnoszący wniósł 6 uwag, nie zostały one uwzględnione przez Burmistrza Pruszcz Gdańskiego:

1. **Uwaga Nr 1**

1. **Treść uwagi:** Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 1.MW,U 3.MW,U Wnosze o zmianę:

a) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1 , maksymalna – 1,6, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,4,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla funkcji mieszkaniowej 50%; 40% dla usługowej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

d) minimalna wysokość zabudowy: 6 m; maksymalna wysokość zabudowy – 17 m nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i dla funkcji usługowej 14 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Założeniem polityki przestrzennej miasta jest kształtowanie ekstensywne zabudowy na obrzeżach miasta, co stanowi również w relacji do sąsiadującej zabudowy osiedla Rotmanka w Gminie Pruszcz Gdański oraz zabudowy po północnej stronie ul. Raciborskiego spójność przestrzenną, gdyż parametry zabudowy są zbliżone do ustalonych w projekcie planu.

Względem obowiązującego planu parametry urbanistyczne nie ulegają pogorszeniu, minimalna powierzchnia działki ulega zmniejszeniu, a maksymalna wysokość i powierzchnia zabudowy zwiększeniu.

2. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.MW.MN - 4.1.MW Wnoszę o:

a) zmiana przeznaczenia na 4.MW,U,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

b) bilansowanie zieleni terenów zabudowy i kwartału 4 łącznie z terenami ZP,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

c) powiększenie ponad powierzchni kwartału 4.1.MW poprzez zlikwidowanie kwartału 4.2.MN,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

d) intensywność zabudowy: dla kondygnacji nadziemnych: minimalna – 0,1 , maksymalna – 1,6, dla kondygnacji podziemnych: minimalna: 0,0, maksymalna – 0,4,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% oraz bilansowanie zieleni terenów zabudowy łącznie z terenami ZP,

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

g) minimalna wysokość zabudowy: min. 6 m; maksymalna wysokość zabudowy – 17 m nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

a) Na etapie składania wniosków do planu nie wpłynął wniosek o inne przeznaczenie niż dotychczas przewidziane prawem miejscowym. Zgodnie ze Studium przeznaczenie terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej, a usługi stanowią jej uzupełnienie. W obowiązującym prawie miejscowym tereny te stanowią zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

b) Zgodnie z wnioskiem, zlikwidowany został jeden teren zieleni (założenie z pierwszej wersji projektu, o który został powiększony teren 4.1.MW. Zaproponowany udział powierzchni biologicznie czynnej jest wystarczający dla tej zabudowy. Teren zieleni stanowi oprócz zabezpieczenia retencjonowania powierzchniowego wód ewentualny zbiornik rozrodczy płazów.

c) W Studium i obowiązującym prawie miejscowym tereny te stanowią zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną w większej części. Należy również zwrócić uwagę na istniejące sąsiedztwo – osiedle Rotmanka z domami jednorodzinnymi.

d) i e) Założeniem polityki przestrzennej miasta jest kształtowanie ekstensywne zabudowy na obrzeżach miasta, co stanowi również w relacji do sąsiadującej zabudowy osiedla Rotmanka w Gminie Pruszcz Gdański oraz zabudowy po północnej stronie ul. Raciborskiego spójność przestrzenną, gdyż parametry zabudowy są zbliżone do ustalonych w projekcie planu.

Względem obowiązującego planu parametry urbanistyczne nie ulegają pogorszeniu.

f) Przewidziany udział powierzchni biologicznie czynnej jest wystarczający z uwagi na sąsiedztwo terenów zielonych.

g) Ustalona wysokość zabudowy jest adekwatna do wysokości istniejącej sąsiadującej zabudowy osiedla Rotmanka w Gminie Pruszcz Gdański oraz zabudowy po północnej stronie ul. Raciborskiego. Względem obowiązującego planu parametry urbanistyczne nie ulegają pogorszeniu.

3. **<u>Uwaga Nr 3</u>**

Treść uwagi: Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.2.MN Wnoszę o: jak wyżej (zlikwidowanie kwartału 4.2.MN)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie ze Studium przeznaczenie terenu jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej, a usługi stanowią jej uzupełnienie. W obowiązującym prawie miejscowym tereny te stanowią zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4. **<u>Uwaga Nr 4</u>**

Treść uwagi: Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.5.US Wnoszę o:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% oraz bilansowanie zieleni terenów zabudowy łącznie z terenami ZP

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

b) minimalna wysokość zabudowy: min. 6 m; maksymalna wysokość zabudowy – 10 m nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

a) nie ma konieczności bilansowania wspólnego terenów zabudowy z terenami zieleni,

b) ustalona wysokość zabudowy jest odpowiednia do przeznaczenia terenu oraz do zaproponowanych wskaźników wysokości zabudowy sąsiadującej z terenem US. Względem obowiązującego planu parametry wysokości zabudowy nie ulegają pogorszeniu.

5. **<u>Uwaga Nr 5</u>**

Treść uwagi: Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.6.U Wnoszę o:

a) minimalna wysokość zabudowy: min. 6 m; maksymalna wysokość zabudowy – 14 m

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: ustalona wysokość zabudowy jest odpowiednia do przeznaczenia terenu oraz do zaproponowanych wskaźników wysokości zabudowy sąsiadującej z terenem U. Względem obowiązującego planu parametry wysokości zabudowy nie ulegają pogorszeniu.

6. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi: Dotyczy: oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: 4.3.ZP Wnoszę o:

a) zlikwidowanie kwartału oznaczonego tą funkcją poprzez zmianę na US

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie ze studium teren może stanowić również teren zieleni. Teren ten, stanowi oprócz zabezpieczenia retencjonowania powierzchniowego wód, ewentualny zbiornik rozrodczy płazów.

Zgodnie z wnioskiem, zlikwidowany został jeden teren zieleni (założenie z pierwszego wyłożenia projektu), o który został powiększony teren 4.1.MW.

II. Uwagi wniesione dnia 13.12.2018 r. (wpłynęły do Urzędu Miasta Pruszcz Gdański) przez Mieszkańca Rotmanki, wniesiono 4 uwagi - nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego:

1. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: Projekt nie rozważa zupełnie, czy możliwa byłaby zmiana przebiegu drogi 9.KDX w ten sposób, aby odsunąć ja od granicy Gminy na wysokości Osiedla Rotmanka co najmniej o ok. 15 m. Realizacja takiego wariantu pozwoliłaby:

a) zachować istniejące poziomy gruntu, droga poprowadzona byłaby po polu, a nie po nasypie.

b) droga schowana zostałaby niejako za skarpę, a więc nie byłaby ona uciążliwa dla mieszkańców Osiedla Rotmanka jak i też nowych mieszkańców ze względu na przewidzianą odległość od skarpy dla zabudowań.

c) możliwe byłoby zachowanie pasa zieleni praktycznie na całej długości przy osiedlu Rotmanka.

d) możliwe byłoby zachowanie istniejącego pasa zieleni w części zachodniej przy Osiedlu Rotmanka zgodnie z zaleceniami zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu nie ma za zadanie rozważać czy jest możliwość realizacji drogi w taki czy inny sposób. Projekt jest wynikiem tych rozważań, które podejmuje się na etapie tworzenia koncepcji projektu planu, biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności towarzyszące danemu zagadnieniu.

Ad. a) Należy zwrócić uwagę na to, iż przywołane „pole" jest w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i stanowi grunt prywatny.

Ad. b) Droga ta stanowi ciąg pieszo – rowerowy, nie przewiduje się by była uciążliwa dla mieszkańców Osiedla Rotmanka, nie będzie generowała ani hałasu, ani nie będzie emitowała do środowiska substancji szkodliwych.

Ad. c) i d) Przedmiotowy pas zieleni zlokalizowany jest na działce własności prywatnej i właściciel zgodnie z ustawą o ochronie środowiska może ją zlikwidować; prognoza natomiast zaleca zachowanie każdej zieleni, jako, że zawsze sprzyja to środowisku. Projekt planu ma natomiast za zadanie przyjęcie jak najlepszego wariantu ważąc interes społeczny, prywatny i gminny biorąc również pod uwagę przepisy odrębne.

2. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: Projekt w niedostatecznym stopniu uwzględnia przebieg nowoprojektowanej drogi 9.KDX w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. Jarzębinowa 22. Znajdujący się na działce dom graniczy

bezpośrednio z projektowaną drogą. Jego odległość od projektowanego przebiegu drogi wynosi zaledwie ok 2 m (…) ściany domu zwrócone w stronę drogi mają otwory okienne bezpośrednio na poziomie gruntu (…)

Wybudowanie drogi 9.KDX ze względu na istniejącą zabudowę i obowiązujące przepisy wydaje się być niemożliwe, wydaje się naruszać nabyte i potwierdzone decyzjami administracyjnymi prawa właścicieli nieruchomości przy ul. Jarzębinowa 22.

Należy zwrócić uwagę, że istniejąca skarpa jest bardzo szeroka, szersza niż wynika to projektu graficznego i umożliwia inne poprowadzenie drogi.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest, aby zapisać w projekcie, że nowa droga 9.KDX powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki.

Ze względu na istniejącą ścieżkę wydeptaną przez ludzi w miejscu projektowanej drogi zasadne jest, aby projekt przewidywał, iż na wysokości działki 1189 droga 9.KDX powinna przebiegać w miarę możliwości po istniejącym śladzie ścieżki pieszej.

Ze względu na istniejącą zieleń, a zwłaszcza drzewa zasadne jest, aby projekt przewidywał iż na wysokości działki 1189 droga 9.KDX powinna przebiegać w miarę możliwości z uwzględnieniem faktu dzierżawy terenu właścicielom działki 1189.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W dokumentach planistycznych od 2004 r. działka drogowa jest rezerwowana pod drogę, to, że dom z oknami na drogę został wybudowany w takiej odległości od działki przeznaczonej w prawie miejscowym pod drogę nie świadczy o konieczności przesunięcia drogi dostosowując do zrealizowanego domu. Obecny projekt planu przewiduje dla omawianego terenu 9.KDX przeznaczenie jako ciąg pieszy z drogą rowerową, zatem dla nieruchomości położonej przy ul. Jarzębinowej 22 polepszają się warunki mieszkaniowe z racji proponowanego otoczenia (do tej pory w dokumentach planistycznych teren stanowi drogę publiczną).

Odnosząc się do przebiegu istniejącej ścieżki pieszej należy zauważyć, iż istniejący przedept nie pokrywa się z wydzieleniem geodezyjnym. Należy zwrócić uwagę, że „szerokość skarpy", która w zasadzie nie jest skarpą tylko terenem, który schodzi poprzez skarpę w kierunku wschodnim, jest szersza nie przy omawianej nieruchomości, tylko na odcinku położonym dalej na północ, wychodzi poza granice własności wchodząc w działkę prywatną. Etap projektu budowlanego chodnika i drogi rowerowej będzie miejscem na szczegółowe rozważania dotyczące odsunięcia chodnika i drogi rowerowej od omawianej nieruchomości, dlatego też teren publicznego ciągu pieszego i drogi rowerowej przebiega po śladzie istniejącego wydzielenia.

3. **<u>Uwaga Nr 3</u>**

Treść uwagi: Projekt nie uwzględnia różnicy poziomów, między poziomem drogi 6.KDL, który wynosi 39 m na wysokości planowanego połączenia z drogą 7.KDL, a wysokością nad poziom morza terenu, przez który ma biec droga 7.KDL, który w miejscu planowanego połączenia tych dróg z drogą 6.KDL wynosi 33-32 m, powyższe oznacza:

a) konieczność niwelacji terenu poprzez jego wypiętrzenie, a tym samym zasypanie obszarów objętych ochroną ze względu na występowanie miejsc lęgowych płazów,

b) niemożność określenia na podstawie projektu, na jakiej wysokości względem istniejącej zabudowy Osiedla Rotmanka znajdzie się planowana zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna na obszarze objętym projektem? Czy ma być ona liczona od poziomu 32 m, czy też od poziomu 32 m plus 6 m, jeżeli uwzględnić konieczność podniesienia terenu, aby możliwe było połączenie drogi 6.KDL z drogą 7.KDL w miejscu wskazanym na projekcie, czyli na wysokości nieruchomości Jarzębinowa 24?

Wyjaśnienie powyższej kwestii związanej z różnicami poziomów między drogą 6.KDL, a resztą terenu objętego projektem jest istotne dla określenia ostatecznej, dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wpływu tej zabudowy na zachowanie prawa do widoku mieszkańców osiedla Rotmanka.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Z mapy pozyskanej z zasobu geodezyjnego oraz z poprowadzonych warstwic wynika, że różnica w wysokościach od dołu skarpy zlokalizowanej na terenie 7.KDL (37,5 m n.p.m.) do góry skarpy będącej na terenie 6.KDL (38,5,m n.p.m.) wynosi około 1 m i nie stanowi znacznego problemu.

Ad. a. Obszar w żaden prawny sposób nie jest objęty ochroną, a jego niwelacja w związku z budową drogi 7.KDL nie musi być znacząca. W projekcie planu ustala się: *„na terenach zieleni zakazuje się prowadzenia makroniwelacji (dopuszcza się tylko niezbędne prace ziemne), organizowania placów budów, magazynowania mas ziemnych, odpadów i działań o podobnym charakterze mogących doprowadzić do zniszczenia, odwodnienia terenu;”*

Ad. b. Połączenie drogi 6.KDL z drogą 7.KDL nie jest jednoznaczne z podniesieniem rzędnej na terenach przeznaczonych do zainwestowania. Nachylenie terenu na odcinku projektowanej drogi 7 KDL do drogi 6 KDL zawarte pomiędzy warstwicami 32 m npm a 37 m npm wynosi 3,3%. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.0.124) dla dróg o prędkości do 50 km/h nachylenie niwelety wynosi do 9%. Oznacza to, że obszar przez który ma przebiegać droga o prędkości projektowej równej 50 km/godz, na jej żadnym odcinku nachylenia podłużne nie mogą przekroczyć 9%, czyli 9 m różnicy wysokości na 100 m długości drogi. Warunek ten jest spełniony, zgodnie z tym nie ma przesłanek wskazujących na postulowaną makroniwelację, która dodatkowo nie jest uzasadniona ekonomicznie.

4. **<u>Uwaga Nr 4</u>**

Treść uwagi: Projekt nie przedstawia wpływu powstania nowego układu dróg polegającego na połączeniu drogi 6.KDL z drogą 7.KDL na środowisko (ekosystem) (…) naszym zdaniem przyszłe prace ziemne spowodują daleko idącą ingerencję w ukształtowanie terenu sięgające przynajmniej do granic terenów objętych ochroną oznaczonych w planie 4.5.ZP i 4.6.ZP.

Brak jest zatem w projekcie jasnej odpowiedzi o wpływ tak dalece posuniętego profilowania terenu na:

a) gospodarkę wodną terenu,

b) wpływ na gatunki objęte ochroną zamieszkujące obszar objęty planem,

c) wpływ na prawa mieszkańców Osiedla Rotmanka, skoro z ich perspektywy planowana zabudowa będzie ostatecznie na poziomie o 6 m wyższym, niż obecne istniejące pole.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Nachylenie terenu na odcinku projektowanej drogi 7 KDL do drogi 6 KDL zawarte pomiędzy warstwicami 32 m npm a 37 m npm wynosi 3,3%. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.0.124) dla dróg o prędkości do 50 km/h nachylenie niwelety wynosi do 9%. Oznacza to że obszar przez który ma przebiegać droga o prędkości projektowej równej 50 km/godz, na jej żadnym odcinku nachylenia podłużne nie mogą przekroczyć 9%, czyli 9 m różnicy wysokości na 100 m długości drogi. Warunek ten jest spełniony, zgodnie z tym nie ma przesłanek wskazujących na postulowaną makroniwelację, która dodatkowo nie jest uzasadniona ekonomicznie. Warunki odwodnienia dotyczą układu liniowego ujętego w system deszczowy, co wyklucza wpływ na warunki hydrologicznie terenu. Zabudowa terenów otwartych wewnątrz struktury miasta jest naturalną konsekwencją urbanizacji. Ten rodzaj postępowania jest uzasadniony jako rozwiązanie oparte o istniejącą infrastrukturę. Trudne do zrozumienia w tej sytuacji jest eliminowanie prawa do zabudowy dla innych użytkowników terenu, na warunkach podobnych do charakteru sąsiedztwa. Gatunki chronione herpetofauny stwierdzone na terenie projektu planu, niezależnie od przyjętych rozwiązań planistycznych podlegają stałej ochronie prawnej. Rozwiązania przyjęte w projekcie nawiązują do istniejących rozwiązań minimalizujących w ul. Raciborskiego. W świetle ustalonych warunków środowiskowych zarówno w prognozie jak i zapisach planu wskazuje się na konieczność opracowania inwentaryzacji herpetologicznej celem prowadzenia czynnej ochrony.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/82/2019

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 26 czerwca 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 2019 r. poz. 506), to zadanie własne gminy.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon przy Osiedlu Rotmanka" wprowadza nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty, między innymi poprowadzenie drogi publicznej oznaczonej jako 6.KDL i 7.KDL, przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, co skutkuje koniecznością budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. W związku z dopuszczeniem w planie budowy, przebudowy, remontu i wymiany budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych i dróg ewentualne inwestycje w tym zakresie, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ i GW, WFOŚ i GW, 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.

Rada Miasta Pruszcz Gdański uchwałą Nr XXX/283/2017 z dnia 6 marca 2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon przy Osiedlu Rotmanka". 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 oparciu o istniejące uwarunkowania środowiskowe (występujące na obszarze płazy), inżynieryjne (gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi), opierając się na istniejących relacjach zewnętrznych w tym istniejącej zabudowy (parametrach zabudowy) oraz wymogami funkcjonalnymi, społeczno – gospodarczymi, 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, 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, blachy, sidingu itp., utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego i/lub rozrodczego, wchodzącego w skład kompleksu terenów zieleni parkowej;
3) Ochronę środowiska w tym gospodarowanie wodami i ochronę 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, w tym ewentualne mieszkania 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.
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:
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.
Zgodnie z § 7 ust. 5 w przypadku występowania na terenie płazów (inwentaryzacja herpetologiczna) i nie przeniesienia ich w inne miejsce, czyli pozostawienia na terenie, w celu ich ochrony gatunkowej na obszarze planu wprowadza się korytarze migracji płazów, w których ustala się:
1) nachylenie skarp do 1:2,5 lub mniejsze;
2) studzienki kanalizacji deszczowej w korytarzach migracji oraz w strefie przy zbiornikowej z pochylnią umożliwiającą wyjście dla płazów na zewnątrz studni - krawężniki dróg i chodników nie wyższe niż 5 cm.
Zgodnie z § 7 ust. 5 w przypadku występowania na terenie płazów (inwentaryzacja herpetologiczna) i pozostawienia na terenie, w związku z pkt 10 i 11 w planie ustalono warunki środowiska gospodarowania wodami opadowymi i wysiękowymi, by umożliwić przetrwanie gatunków chronionych. Rozwiązania te mają na celu, utrzymanie zbiorników wodnych w tym retencyjnych. Ustala się następujące założenia:
1) kanalizacja deszczowa może być odprowadzana do zbiornika na terenie 4.3. pod warunkiem, że:
a) w zlewni zbiorników nie będzie usytuowanej: ulicy Raciborskiego, stacji paliw, zakładów naprawy samochodów oraz działalności o podobnym charakterze,
b) przed zbiornikami wykonane zostaną studnie przelewowe umożliwiające ograniczenie dopływu zawiesin oraz substancji ropopochodnych do zbiorników (konieczność stabilizacji dopływu wód ponad zgodność z rozporządzeniem, która jest obligatoryjna);
2) zbiornik rozrodu płazów (teren 4.3.ZP) może służyć jako mała retencja - tylko jako zbiornik ewaporacyjny;
3) zbiornik z terenu 4.3.ZP nie może pełnić funkcji rekreacyjnych - jego funkcja to ochrona przyrody i mała retencja;
4) na potrzeby małej retencji i ochrony siedliskowej zwierząt, dla terenu 4.MW, MN jako terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, należy wykonać system retencji wodami opadowymi w oparciu o badania hydrogeologiczne i przyrodnicze oraz przeprowadzić bilans terenów, którego celem będzie ustalenie wymagań w zakresie ochrony przyrody, ewentualnych działań kompensacyjnych, wykonanie przeliczeń retencji, zlewni, powierzchni zbiorników, przepływów, piętrzenia, pojemności zbiorników, nasadzeń roślinności zgodnej siedliskowo, lokalizacji i geometrii zbiorników;
5) ustala się podstawowe założenia techniczne naturalnego zbiornika retencyjnego (na terenie

4.3.ZP) i terenów zieleni:
a) poziom normalny piętrzenia wód zbiorników ma wynosić 0,3 m,
b) bez wykonania zadań z pkt 4 nie nasadzać żadnej roślinności,
c) nie zarybiać zbiorników;
6) na terenach zieleni zakazuje się prowadzenia makroniwelacji, organizowania placów budów, magazynowania mas ziemnych, odpadów i działań o podobnym charakterze mogących doprowadzić do zniszczenia, odwodnienia terenu; dopuszcza się tylko niezbędne prace ziemne służące urządzeniu zieleni;
7) w przypadku wystąpienia w obliczeniach wysokich wahań wód piętrzenia, które mogą mieć istotny wpływ na batrachofaunę - należy przewidzieć kanał ulgi;
8) zakaz stosowania środków mineralnych (soli) i chemicznych do zwalczania oblodzenia dla odprowadzanych wód roztopowych i opadowych trafiających do naturalnego zbiornika retencyjnego na terenie 4.3.ZP.

Należy podkreślić, spełnienie wymogu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody Art. 4. 1. Obowiązkiem organów administracji publicznej, osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych oraz osób fizycznych jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym. 2. Organy administracji publicznej są obowiązane do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych dla ochrony przyrody, zgodnie z wiedzą przyrodniczą zawartą w prognozie oddziaływania na środowisko, podlegającego ochronie brachtiofauny zasiedlającej oczka wodne w obszarze zmiany planu.

Przeprojektowanie zagospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi poprzez system odprowadzania i retencji ustanawiając teren 4.MW,MN terenem zorganizowanej działalności inwestycyjnej zagospodarowania wodami opadowymi (W obowiązującym planie miejscowym: "3). Na terenach położonych na południe od ulicy Raciborskiego, zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód deszczowych poprzez separator zanieczyszczeń do projektowanego zbiornika retencyjnego"). W pierwszej kolejności poprzedzającej etap inwestycji jest budowa systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi na terenach 4.3.ZP i 4.4.ZP z uwzględnieniem ochrony płazów. Podział terenu na działki może nastąpić dopiero po wybudowaniu systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi zlokalizowanymi na w/w terenach.

4) Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury poprzez m.in. następujące zapisy: Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania (inwestycyjne) polegające na pracach ziemnych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu 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:
Na terenach publicznych obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane od drogi w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić oddziaływanie hałasu wynikające z ruchu drogowego na drodze powiatowej zlokalizowanej na terenie 5.KDZ. Przy lokalizowaniu budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i 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.

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

W przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi powiatowej zlokalizowanej na terenie 5.KDZ, należy zapewnić ochronę przed tymi uciążliwościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza.

Ustalono minimalną liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) Wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni: obszar opracowania planu znajduje się po południowej stronie ul. Raciborskiego, ze zjazdami z ulicy poprzez skrzyżowania w obrębie planu. W pierzei ulicy Raciborskiego przewaga zabudowy usługowej, na której zapleczu zlokalizowane mają być budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne. Projekt zakłada kontynuację istniejących funkcji na większości terenu, w małej części zwiększenie z uwzględnieniem ochrony batrachofauny. Plan przewiduje względem obecnego prawa miejscowego:

   Zwiększenie możliwości realizacji dopuszczonych usług oraz wymiennie w zależności od potrzeb inwestora mieszkalnictwa wielorodzinnego; zwiększenie wachlarza możliwych usług, zwiększenie procentowego udziału usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, na niektórych terenach zwiększenie parametrów wysokości zabudowy i powierzchni zabudowy, zmniejszenie powierzchni minimalnej działki budowlanej: Zwiększenie możliwości rozwiązań przestrzennych całego terenu oznaczonego w projekcie jako 4.MW,MN poprzez likwidację terenów: z rezerwy pod drogę KD.17.L: 0,3 ha, KD.22.L: 0,118 ha (plan obowiązujący), przeznaczonych pod drogi publiczne KD.20.D, KD.21.D: 1,4 ha (plan obowiązujący), likwidacja terenów dróg wewnętrznych 1.1KX, 1.2.KX, 1.1.KP: 0,7443 ha (plan obowiązujący) - łącznie: 2,6 ha terenu uwolnionego pod rezerwę dróg; likwidacja drogi 1.1KX oddzielającej tereny MW.30 i UU.24: 0,09 ha. (plan obowiązujący).

   Działki z dostępem do infrastruktury technicznej w oparciu o istniejący układ drogowy (ul. Raciborskiego) i projektowaną drogę lokalną.

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: wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami, ochronę środowiska w tym przyrody i zasobów dziedzictwa kulturowego, zapewnienie 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 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 wpłynęły 2 wnioski częściowo rozpatrzone pozytywnie. Pozytywne rozpatrzenie wniosków w zakresie likwidacji układu komunikacji drogowej za wyjątkiem drogi lokalnej, pomniejszenie szerokości tej drogi, ochrona płazów. Nie uwzględniono wniosków dotyczących zmiany funkcji terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego na mieszkalnictwo wielorodzinne oraz powiększenia terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego kosztem terenów usług sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej.
Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, dwukrotnie 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, stawiły się zainteresowane strony. Po pierwszym wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego, w związku z czym konieczne było ponowne uzgodnienie projektu planu oraz ponowne wyłożenie do publicznego wglądu. Po drugim wyłożeniu do projektu planu spłynęły uwagi, które zostały negatywnie rozpatrzone przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego. Wszelkie ogłoszenia były zamieszczane na stronach 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 osób fizycznych i organów, analizie uwarunkowań i możliwości rozwoju tej części miasta, Burmistrz sporządził omawiany projekt planu miejscowego, przy wypełnieniu obowiązków ustawowych godząc interes publiczny z interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym.

Projekt planu miejscowego wprowadza możliwości lokalizacji nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy ul. Raciborskiego w Pruszczu Gdańskim oraz w gminie Pruszcz Gdański (osiedle Rotmanka), uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, uwarunkowań przyrodniczych, walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Wykorzystanie istniejących powiązań drogowych w celu obsługi terenu (w oparciu o istniejący układ drogowy);
2) W planie przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, najbliżej zlokalizowany przystanek publicznego transportu zbiorowego znajduje się na ul. Raciborskiego;
3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: projekt planu nie wyznacza nowych terenów publicznych (względem istniejącego prawa miejscowego, obecnie na terenie nie występuje fizycznie żadna droga publiczna), brak istniejącej struktury urbanistycznej i zainwestowania terenu,
i struktura własności uniemożliwiają dokonywanie zmian w tym zakresie;
4) Zaplanowana lokalizacja nowej zabudowy stanowi uzupełnienie struktur 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 inwestycje w infrastrukturę techniczną, możliwe są odszkodowania czy rekompensaty w związku z m.in. opisanymi zmianami w drugim akapicie uzasadnienia to jest „Ochronę środowiska w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych" poprzez konieczność retencji wód opadowych oraz ochronę gatunków chronionych.
W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu planu w przedłożonej przez Burmistrza Pruszcza Gdańskiego formie jest uzasadnione.