

Pruszcz Gdański, dnia 25 stycznia 2021 r.

PR.6727.21.2021

Na wniosek Referatu Techniczno-Inwestycyjnego Urzędu Miasta Pruszcz Gdański wydaje się wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

WYPIS WP 21/2021

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

dotyczy w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym działek obręb 9
numer 12/6, 12/7, 12/9, 12/11, 12/13 – ul. K. Deyny,
numer 13/2, 13/3, 14/7, 133, 355/18 – ul. Jaśminowa,
numer 64 - ul. Różana,
numer 49, 38/10 – ul. Kasprowicza,
numer 38/14, 38/16, 38/19, 38/22 – ul. Cz. Miłosza,
numer 136, 353/4, 44/12, 44/13, 44/23, 44/25 – ul. Malinowskiego/Komara
w Pruszczu Gdańskim

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Rejon ul. Kopernika**” zatwierdzonym uchwałą Nr VI/55/2011 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 20.04.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 66, poz. 1451 z dnia 2 czerwca 2011 r.) działki nr 12/6, 12/7, 12/9, 12/11, 12/13, 13/2, 13/3 położone są odpowiednio w strefach oznaczonych symbolami KDZ1, KDZ3, KD-W1, ZP4.

Załącznik nr 1

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Osiedle Wschód**” zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/230/2004 r. Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.08.2004 r. (Dz. Urz. Nr 120, poz. 2092 z dnia 4 października 2004 r.) działki nr 38/10, 38/22, 38/16, 38/19, 38/14, 44/13, 44/12, 44/25, 44/23, 353/4, 136, 64, 355/18, 14/7, 133 oraz część działki nr 49 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym, położone są odpowiednio w strefach oznaczonych symbolami KDL/Z, KDL, KDD, KDD/Z, KDW, MN3, MNU2, ZPI, WS.

Załącznik nr 2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „**Rejon Szkoły Podstawowej Nr 4**” zatwierdzonym uchwałą Nr IV/40/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 07.03.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67, poz. 1562 z dnia 28.03.2019 r.) część działki nr 49 obręb 9 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym położona jest w strefie oznaczonej symbolem 01-KDL.

Załącznik nr 3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Rejon ul. Kopernika”

Rozdział 1. Ustalenia Ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kopernika” zwany dalej planem.

§ 2. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze położonym pomiędzy ul. Kopernika, ul. Aliny a północno - wschodnią granicą administracyjną miasta. Granice określa załącznik nr 1 zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kopernika”, opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym ustaleń szczegółowych;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – należy przez to rozumieć parametry ustalone jak w karcie terenu, dla każdej wydzielonej działki;
- 7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwy terenu, uśrednioną w granicach rzutu budynku (nie dotyczy kominów, szybów windowych i akcentów architektonicznych, które mogą przekroczyć max. wysokość o 1 m.), przy dachach płaskich możliwość sytuowania tarasów - dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1 m. w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20 m²);
- 9) kondygnacji - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną. Dopuszcza się kondygnacje podziemne, piwnice. Nie ustala się ilości kondygnacji podziemnych. Pow. kondygnacji podziemnych max. 1,5 razy większa od pow. parteru;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć teren wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

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

11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą. W powierzchnię tę nie włącza się powierzchni parkingów i dróg wewnętrznych, dojazdów, bez względu na nawierzchnię powyższych;

12) stawce procentowej - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) terenach publicznych – należy przez to rozumieć przestrzeń poza liniami kwartałów zabudowy przeznaczoną pod funkcje publiczne tj.: ulice, ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz place i zieleń parkową;

14) usługach publicznych– należy przez to rozumieć usługi: administracji publicznej oraz 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. Wyklucza się: złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, usługi elektrotechniczne, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich pogrzebowych, zakłady pogrzebowe, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne, myjnie;

15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi: handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² , hotele, motele. Wyklucza się stacje benzynowe, złomowiska, warsztaty: blacharstwo, lakiernictwo, wulkanizację, ślusarstwo, kamieniarstwo itp.;

16) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym–rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa . Na obszarze planu wyklucza się obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;

17) rzemiośle usługowym– należy przez to rozumieć: usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, usługi poligraficzne 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 i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, wyklucza się rzemiosło produkcyjne;

18) dachach stromych– należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem co najmniej 35⁰ lecz nie większym niż 45⁰ , o nachyleniu symetrycznym w stosunku do kalenicy dachu. Ustala się na obszarze opracowania zakaz stosowania blachodachówki i papy na dachach stromych;

19) dachach płaskich – o dopuszczalnym spadku do 5⁰ ;

20) stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan na rok 2011;

21) skrócie „mp” - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;

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

- 23) tworzywie sztuczne – należy przez to rozumieć PCV, siding, plastik;
- 24) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć: nośnik reklamowy, którego wymiary przekraczają powierzchnię 1,0 m² ;
- 25) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 26) reklamie - należy przez to rozumieć: szyldy, plansze, napisy na markizie, oświetlone plansze lub kasetony, ekrany reklamowe (np. billboard, baner, transparent, plakat), umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach lub wolnostojące;
- 27) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć: linię wyznaczającą obowiązkową lokalizację jednej z elewacji budynku, przy dopuszczeniu zabudowy elewacji minimum na 80% długości linii; ustanowiona na terenie obowiązująca linia zabudowy nakłada na inwestora obowiązek lokalizacji budynków w pierwszej kolejności na tej linii;
- 28) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;
- 29) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć: element architektoniczny kompozycji elewacji budynku, cechami wyróżniający się z otoczenia i stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni.

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

2. 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.) jak również powierzchnie użytkowe zapleczy i magazynów.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem „MN”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem „MN/MW”;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „U”;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „MN/U”;
- 5) tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „US/U”;
- 6) tereny zieleni urządzonej z obiektami sportu i rekreacji, oznaczone symbolem „ZP/US”;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZP”;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem „WS”;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem „KD”;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem „KDW”; „KD-W1”;
- 11) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem „KPR”;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem „E”;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem „K”.

2. Na obszarze objętym planem, przedstawionym na rysunku planu, wykorzystano następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne, b) linie zabudowy – obowiązujące,
- c) granice wprowadzanych podziałów nieruchomości,
- d) ścieżka rowerowa przebiegająca w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- e) pas zieleni izolacyjnej,
- f) lokalizacja dominanty,
- g) istniejąca granica działki przeznaczona do likwidacji.

3. Na obszarze objętym planem, przedstawionym na rysunku planu, przedstawiono następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- a) krawędź jezdni,
- b) oś widokową.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

1. Na terenie planu zakazuje się lokalizowania funkcji wymagających innego wykorzystania terenu niż zapisany w planie, w szczególności przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2, oraz zakazuje się lokalizowania usług polegających na gospodarowaniu odpadami, składowania materiałów sypkich, kruszyw i opału, z zastrzeżeniem pkt 3.

2. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się składowanie materiałów budowlanych, w tym materiałów sypkich i kruszyw jedynie w wypadku prowadzenia prac budowlanych na terenie.

4. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

5. Nakazuje się zachować szpaler drzew rosnących wzdłuż ul. Kopernika na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z oraz KPR.

§ 6. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji:

1. Dominanta – obiekt budowlany niebędący budynkiem, który jest zgodny z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, na którym dominanta zostanie usytuowana jednocześnie charakteryzujący się wyróżniającą formą.

2. Zwarta pierzeja – ciąg budynków usytuowanych równolegle do krawędzi jezdni zgodnie z obowiązującą linią zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W granicach obszaru, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

2. Obszar objęty planem graniczy z terenem chronionego krajobrazu Żuław Wiślanych ustanowionego Rozporządzeniem Nr 5/94 opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego z 1994 r., Nr 27, poz. 139.

3. Na granicy z terenem chronionego krajobrazu należy spełnić wszystkie nałożone przepisami normy obowiązujące na wspomnianym terenie.

4. Przy realizacji ustaleń planu należy wziąć pod uwagę obowiązujące przepisy w zakresie określenia gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną, gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 8. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się zastosowanie ekologicznych (niskoemisyjnych) sposobów ogrzewania opartych na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska przy wykorzystaniu urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.

§ 9. Należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami). W przypadku wystąpienia potrzeby wynikającej z zachowania warunków akustycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami należy zastosować odpowiednie rozwiązania projektowo-budowlane na granicy funkcji mieszkaniowych.

§ 10. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się nasadzić zielenią w formie krzewów, roślin okrywowych i trawy.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zlokalizowano żadnych stanowisk archeologicznych.

§ 12. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się żadne obiekty czy budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Tereny jednostek bilansowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „ZP”, „WS” oraz tereny dróg publicznych stanowią obszar przestrzeni publicznej.

§ 14. Dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury rekreacji codziennej i utrzymania porządku oraz użytkowych obiektów architektury ogrodowej.

§ 15. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na fasadach budynków tylko usługowych.

§ 16. Dopuszcza się stawianie wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych jedynie na terenach zabudowy usługowej (U1, U2, U3, U4). Dla każdej strefy należy wytypować miejsce pod reklamę zbiorczą.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 39. W granicach planu nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 40. W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 41. 1. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenów takie jak parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania lub podziału zapisano w ustaleniach szczegółowych dla obszaru objętego rysunkiem planu.

2. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla obszaru objętego rysunkiem planu należy:

- a) zapewnić nowowydzielonym oraz pozostałym nieruchomościom dostęp do drogi publicznej,
- b) dostęp do drogi publicznej może zostać zapewniony przez tereny dróg wewnętrznych ustalonych w planie lub dodatkowo wyznaczonych na terenach zabudowy,
- c) zapewnić dostęp nieruchomości do infrastruktury technicznej.

3. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla obszaru objętego rysunkiem planu dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek na potrzeby dróg wewnętrznych,
- b) wydzielenie działek na potrzeby lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się łączenie działek.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 42. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) KDz – droga zbiorcza, b) KDl – droga lokalna,
- c) KDD – droga dojazdowa.

2. Tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW, KD-W1 stanowią uzupełnienie systemu komunikacji.

3. Powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń związanych z utrzymaniem ruchu drogowego, takie jak jezdnie, ścieżki, chodniki, miejsca parkingowe, pasy zieleni, znaki, światła itp.

5. W razie potrzeby dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych sytuowanie zatok autobusowych, wiat przystankowych, punktów sprzedaży detalicznej - kiosk typu „ruch” – do 10 m² powierzchni zabudowy.

6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie małej architektury.

7. Dopuszcza się prowadzenie i sytuowanie urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych i ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych. Zakazuje się lokalizowania instalacji sieci przesyłowych przy dopuszczeniu urządzeń i instalacji zaspokajających zapotrzebowanie lokalne.

8. Drogi wewnętrzne niezbędne do zapewnienia dostępu komunikacyjnego do dróg publicznych nie wyznaczone na rysunku planu wytyczyć na etapie projektu budowlanego w projekcie zagospodarowania terenu.

9. W razie potrzeby dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych w granicach działek.

10. Zapewnić drogi pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11. Zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych w wymiarze minimum:

- a) 2 miejsca parkingowe na dom jednorodzinny, dodatkowe 1 miejsce w przypadku, gdy budynek zawiera dwa lokale mieszkalne lub lokal usługowy na zasadach wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- b) 2,5 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni usług,
- c) 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, d) min. 1 miejsca parkingowego na 1 pokój w hotelu lub motelu.

§ 43. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:

1. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zakresie SN i NN na potrzeby zaspokojenia lokalnych potrzeb.

2. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowniczych na potrzeby zaspokojenia lokalnych potrzeb w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią.

3. Przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.

4. Dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa w granicach działek dróg i budowlanych.

§ 44. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

1. Zasady ogólne uzbrojenia:

a) dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej,

b) w przypadku potrzeby realizacji przedsięwzięcia przed uzbrojeniem terenu w instalacje infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji dopuszcza się alternatywne sposoby gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków socjalno-bytowych w ramach działki pod warunkiem zapewnienia, że przyjęte rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska.

2. Ustala się podłączenie wewnętrznej instalacji wodociągowej zasilającej nowoprojektowane tereny do wodociągu grupowego działającego na bazie istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody.

3. Działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej przyłączonej za pomocą kolektorów do istniejącej oczyszczalni ścieków.

5. Na etapie sporządzania projektów budowlanych sieci kanalizacji sanitarnych należy zbilansować ilości ścieków zasilających istniejącą przepompownię i kolektory odprowadzające ścieki do oczyszczalni.

6. Działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przykanaliki do sieci kanalizacyjnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania nie mające negatywnego oddziaływania na środowisko.

7. Przed realizacją należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego.

8. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie. Zaleca się gromadzenie wód opadowych do celów przeciwpożarowych.

9. Odprowadzenie ścieków deszczowych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej, a zrzut dokona się do istniejących kanałów i rowów jedynie po uprzednim podczyszczeniu.

10. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg oraz miejsc postojowych w ilości powyżej 4 do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej połączonej z istniejącym miejskim

systemem kanalizacyjnym.

11. Nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych.

12. W przypadku potrzeb dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek dróg i budowlanych.

§ 45. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

1. W zakresie podłączenia sieci telefonicznej należy rozbudować infrastrukturę telekomunikacyjną i połączyć z istniejącym systemem miasta i gminy.

2. Dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w granicach działek budowlanych i dróg.

§ 46. Zasady gospodarki odpadami stałymi:

1. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów.

2. Gospodarowanie odpadami oprócz na istniejącym systemie oczyszczania gminy.

3. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w ramach własnej działki.

4. Odpady powinny być gromadzone selektywnie, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką.

5. Dopuszcza się sytuowanie koszy na śmieci na terenach stanowiących obszar przestrzeni publicznej jednocześnie nakazując regularne ich opróżnianie przez odpowiednie powołane do tego służby.

6. Dopuszcza się sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych na terenach ogólnodostępnych pod warunkiem, że zapewniają one możliwość segregowania i wtórnego wykorzystania surowców.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 47. Tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) przyjęty uchwałą Nr XLI/318/2001 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19.12.2001r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznej Obwodnicy Komunikacyjnej Miasta Pruszcz Gdański,
- b) przyjęty uchwałą Nr LIII/374/98 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański (rejon ul. Kasprowicza) z późniejszymi zmianami,
- c) przyjęty uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód”
- w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 48. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kopernika”:

- 1) w wysokości 25 % dla terenów, na których nastąpił wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 2) „nie ustala się” dla terenów, dla których wartość nieruchomości nie wzrosła w związku z uchwaleniem planu;
- 3) „nie dotyczy” dla terenów należących do Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;

4) „nie ustala się” dla dróg publicznych.

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

§ 50. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego rysunkiem planu

§ 29. Dla jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „ZP1” „ZP2”, „ZP3”, „ZP4” i „ZP5” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących i urządzenia zieleni:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) ścieżki, chodniki i jezdnie rowerowe,
 - c) instalacje i obiekty sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenie parkowe.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 85% całkowitej powierzchni terenu w tym zieleni wysoka min. 50%.
4. Zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 32. Dla jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „KDZ1”, „KDZ2” i „KDZ3” ustala się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób zagospodarowania obszaru w liniach rozgraniczających wynikający z obowiązujących przepisów zawiera:
 - a) jezdnię utwardzoną o szerokości wynikającej z potrzeb oraz obowiązujących przepisów,
 - b) ścieżkę rowerową dwukierunkową usytuowaną zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) chodniki o szerokości wynikającej z potrzeb oraz obowiązujących przepisów,
 - d) pasy zieleni w tym zachowującą istniejącą zieleni wysoką,
 - e) skrzyżowania dróg rozwiązane w sposób wynikający z obowiązujących przepisów,
 - f) zjazdy publiczne,
 - g) zjazd prywatny na teren drogi KDW6.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) kiosk z prasą, przystanek autobusowy.
6. Zakaz zjazdu na tereny przyległe z KDZ2 (poza drogami serwisowymi).

§ 35. Dla jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „KD-W1”, „KDW1”, „KDW2”, „KDW3”, „KDW4”, „KDW5”, „KDW6”, ustala się obowiązujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób zagospodarowania obszaru w liniach rozgraniczających wynikający z obowiązujących

przepisów zawiera:

- a) jezdnię utwardzoną lub utwardzony ciąg pieszo-jezdny,
- b) utwardzony plac do zawracania.

5. Obszar w liniach rozgraniczających może zawierać:

- a) chodniki,
- b) pasy zieleni,
- c) miejsca postojowe o wymiarach wynikających z obowiązujących przepisów.

6. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących:

- a) sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Osiedle Wschód”

D Z I A Ł I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego”, uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcza Gdańskiego uchwałą Nr XXX/234/2001 z dnia 21 lutego 2001 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Osiedle Wschód” zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 260,3 ha w granicach pomiędzy ulicami: Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul.PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta.

2. Granice planu określa rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. **Integralne części uchwały stanowią:**

- 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
- 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ określenie terenów dla celów publicznych,
- 3/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2, ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Miasta z dnia 21 lutego 2001 r. , uchwałą Nr XXX/234/2001,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
 - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
 - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pruszcza Gdańskiego,
- 8/ **podziały wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci 30° - 45°,
- 10/ **intensywność zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni działki, każdego realizowanego przedsięwzięcia,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na działce,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie.

D Z I A Ł II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla obszaru planu i poszczególnych jego części:**
 - 1/ jako dominującą określa się funkcję mieszkaniową z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
 - 2/ w części południowej funkcje usług produkcyjnych i składów oraz różnych form działalności usługowo – gospodarczej połączonych z funkcjami mieszkaniowymi,
 - 3/ przy ul. Kopernika w rejonie kościoła koncentracja funkcji mieszkaniowo – usługowych,

- 4/ w części północno – zachodniej wzdłuż linii kolejowej określa się funkcje przemysłowe, ograniczone sąsiedztwem funkcji mieszkaniowych,
 - 5/ pomiędzy ulicami Powstańców Warszawy, Chopina i Emilii Plater funkcje zabudowy wielorodzinnej.
2. W obszarze planu wyklucza się lokalizację handlowych obiektów wieloprzestrzennych.

§ 7

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury, śmietniki z obudową itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami, które nie mogą być przedmiotem nowych działań realizacyjnych ani rozbudowy obiektów istniejących.
5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących przebudowywanych.
6. Adaptacja istniejącego zagospodarowania w tym różnych form działalności usługowych, obiektów produkcyjnych i składowych następuje, jeżeli nie są w szczególnej kolizji z otoczeniem poprzez naruszenie zasad określonych w § 9 ust. 1, 3 i 4. Obiekty te mogą być remontowane i modernizowane.
7. Ustala się prawo do realizacji zabudowy na granicy działek, jeżeli nie naruszy to interesu stron.
8. Ustalenia ust. 7 dotyczą szczególnie form zabudowy bliźniaczej i szeregowej zarówno mieszkaniowej jak usługowej, magazynowej i produkcyjnej z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.
9. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić ochronę wartościowych drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów. Scalenie gruntów na rzecz ich właścicieli następuje w oparciu o przepisy szczególne z uwzględnieniem wielkości działek wg ustaleń działu III, bez prawa naruszenia ustalonych funkcji terenów.
11. Linie zabudowy określa § 23 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.
12. Zasady podziału terenów określa się w § 10.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także możliwości adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, drogami i liniami kolejowymi.

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic i linii kolejowych dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.

3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi stosowne powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1. Wykonanie ekranów w formie zieleni izolacyjnej następuje wg zasad określonych w § 67.
5. W odniesieniu do ulic oraz linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych, ekranów z zielenią, zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków lub wprowadzeniu stosownych rozwiązań technicznych.
7. Zobowiązania do wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, będą leżały po stronie odpowiednio zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej ze stroną poszkodowaną w zakresie sposobu i terminu wykonania zabezpieczeń przed hałasem.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i nie są obowiązujące.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych na rysunku oraz w § 24.
7. Dla terenów niezabudowanych, przed dokonaniem podziałów jak w ust. 6, należy w ramach prac przedprojektowych opracować koncepcje urbanistyczne lub urbanistyczno – architektoniczne jako materiał pomocniczy do projektu podziału terenów.
8. Ustalenia ust. 7 nie są obowiązujące, jeżeli teren niezabudowany nie wymaga wprowadzenia podziałów dla realizacji nowej zabudowy.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**

- 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową, winny być pozytywne przykłady architektury historycznej i współczesnej z obszaru śródmieścia miasta Pruszcz Gdański,
 - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
 - 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
 - 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta,
 - 6/ gabaryty budynków, rodzaj dachów ich pokrycie i koloryt oraz ustawienie kalenic zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów określonymi w dziale III.
3. **Ustala się następujące zasady realizacji reklam:**
- 1/ tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych i jedynie w tych strefach funkcjonalnych, w których są dopuszczane ustaleniami rozdziału III,
 - 2/ reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
 - 3/ tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać i zacieniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym nowego obiektu, jeżeli wiąże się z jego funkcją.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu i miasta Pruszcz Gdański:

- 1/ zespół parkowo – dworski przy zbiegu ulic Obrońców Westerplatte i Kasprowicza oraz zespoły zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy,
- 2/ ciągi historycznej zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic: Kościuszki, Prusa, Kopernika, Słowackiego i Kochanowskiego.

§ 13

1. **Wyznacza się strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego oznaczonego symbolem ZP1, obejmującą działki nr 2/23, 2/24, 2/25, 2/26 i 2/27.** Ochronie podlega budynek dworu oraz założenie parkowe tj. historyczna zieleń i tworzony przez nią układ kompozycyjny. W obszarze strefy ustanawia się nadrzędność wymogów konserwatorskich. Głównym celem polityki konserwatorskiej w strefie jest rewaloryzacja historycznego zespołu. W odniesieniu do budynku dworu ochronie podlega jego bryła, forma architektoniczna, dyspozycja elewacji, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt okien oraz podziały stolarki okiennej), stosowane historyczne materiały budowlane i kolorystyka. W odniesieniu do zieleni ochronie podlega jej historyczna kompozycja założenia parkowego, występujące gatunki i zasady kształtowania zieleni.

2. W ramach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego jak w ust.1 wydziela się podstrefę oznaczoną na rysunku symbolem ZP1/MN obejmującą działki 2/24 i 2/25. W podstrefie przyjmuje się utrzymanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej bez możliwości lokalizacji nowych budynków, a także bez możliwości rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących z dopuszczeniem zmian kształtu dachu w sposób harmonizujący z historycznym otoczeniem. W przypadku prowadzenia remontów w istniejących budynkach stawia się wymóg estetyzacji i zharmonizowania z historycznym otoczeniem. W zagospodarowaniu terenu dla tego obszaru należy wprowadzać tworzywo roślinne, które w zakresie gatunków i zasad kompozycyjnych będzie kontynuacją założenia parkowego ZP1.
3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej folwarku zespołu dworsko – parkowego obejmującego działki nr 2/5, 2/17, 2/21, 2/22 i część działki 2/3 jak na rysunku w obrębie terenu P3. W obszarze tej strefy nowa zabudowa winna odtwarzać historyczny układ przestrzenny dawnego folwarku. Wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 10 m do kalenicy. Dopuszcza się dachy dwuspadowe.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej zespołu parkowego jak w ust.1, w podstrefie jak w ust. 2 oraz w strefie jak w ust. 3 obowiązuje wymóg uzgadniania działań z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem P2/2 ustanawia się ograniczenie wysokości zabudowy do max. 6 m , ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo stref konserwatorskich jak w ust. 1 i 4.
6. Zieleń izolacyjną wysoką ZPI/P wokół jednostki P2/P należy realizować z zastosowaniem tworzywa roślinnego występującego historycznie w parku jak w ust.1.
7. **Poddaje się ochronie konserwatorskiej** następujące obiekty o wartościach historyczno – architektonicznych:
 - 1/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 31 na działce nr 140/6 i na części działki nr 140/8,
 - 2/ zespół zabudowy zagrodowej przy ul. Polskich Kolejarzy 34 na działkach nr 134/1,
 - 3/ budynki jednorodzinne przy ul. Kościuszki 3 na działce nr 20/4, 10 na dz.33/2, 11 na dz.16/1, 12 na dz.35/1, 13 na dz.15, 15 na dz.14, 17 na dz.13/1, 19 na dz.12, 21 na dz.11, 23 na dz.10, 25 na dz.9/5, 27 na dz.49, 34 na dz.45,
 - 4/ budynek jednorodzinny przy ul. Obrońców Westerplatte 22 na działkach nr 24/5 i 24/6,
 - 5/ budynki jednorodzinne przy ul. Prusa 1 na działce nr 26, 25 na dz.89, 31 na dz.86, 35 na dz.84, 37 na dz.83/6,
 - 6/ budynki jednorodzinne przy ul. Kopernika 12 na działce nr 26/6, 20 na dz.136/5, 22 na dz.135/4, 27 na dz.77, 29 na dz.76/1, 30 na dz.127/4, 32 na dz.126/11, 33 na dz.51/1,
 - 7/ budynki jednorodzinne przy ul. Słowackiego 2 na działce nr 2/4, 3 na dz.7, 4 na dz.3/7, 6 na dz.4/3, 11 na dz.10/5, 12 na dz.118/1, 15 na dz. 12/6, 16 na dz.116/3, 19 na dz.13/6, 28 na dz.108/7, 29 na dz.20/3, 38 na dz.100/7, 43 na dz.37/2, 45 na dz.38/2, 47 na dz.39/2, 50 na dz. 93/4, 66 na dz.81/4, 68 na dz.80/1, 70 na dz.79/1, 80 na dz.71/1, 84 na dz.67/1,
 - 8/ budynki jednorodzinne przy ul. Kochanowskiego 30 na dz.20/2, 32 na dz.20/1, 71 na dz.101/10, 98 na dz.33/2, 100 na dz.34/1, 142 na dz.40/8, 454/1, 459,
 - 9/ budynek usługowy przy ul. Kochanowskiego 8 na działce nr 43.
8. Obiekty jak w ust. 7 obejmuje się strefą łącznie z ich działkami.
9. **W obrębie stref jak w ust. 7 obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1/ w obiektach historycznych w granicach strefy obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;

wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi,

- 2/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu; zgodę na rozbiórkę obiektu historycznego wydaje się w uzgodnieniu z odpowiednim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
10. Budynki realizowane w sąsiedztwie obiektów i zespołów jak w ust. 7, należy charakterem architektury dostosować do cech zabudowy historycznej.
11. W przypadku wpisania obiektów lub zespołów do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w stosownej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14

1. **Wzdłuż granicy wschodniej miasta przebiega granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich**, którego ustalenia obowiązują na terenie gminy Pruszcz Gdański.
2. Ustala się zakaz realizacji w strefie przyległej do granicy jak w ust. 1 obiektów mogących dysharmonizować krajobraz Żuław.

§ 15

1. **W części północno – zachodniej obszaru planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej**, oznaczone na rysunku, zgodnie z ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
2. Strefy jak w ust. 1 obejmują następujące tereny:
 - 1/ pomiędzy ulicami Powstańców Warszawy, Lotniczą, Dąbrowskiego i Słoneczną oraz zachodni fragment terenów przy ul. Kochanowskiego i Kopernika,
 - 2/ zachodni fragment terenu pomiędzy ul. Prusa i ul. Kościuszki,
 - 3/ środkowa i północna część terenów pomiędzy ul. Obrońców Westerplatte, terenami kolejowymi i ul. PCK.
3. W obrębie stref jak w ust.1 obowiązują następujące zasady:
 - 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania, należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
 - 2/ zakres badań ratowniczych oraz projektowane inwestycje wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku,
 - 3/ prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 16

1. **Tereny położone w części wschodniej obszaru opracowania znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B „Żuław Gdańskie”.**
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiornika obowiązywać będą wg rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust.2 wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenia dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 17

1. **Obszar opracowania znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B.**
2. Ustalenia § 16 ust. 2 i 3 obowiązują odpowiednio.

§ 18

1. **Określa się na rysunku strefy ograniczenia wysokości obiektów.**
2. Ograniczenia wysokości w przestrzeni pomiędzy granicami stref wysokości określa się przez interpolację.
3. Konieczność przekroczenia wysokości jak w ust. 1 i 2 wymaga zgody Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. Na kierunku wzlotów i lądowań zabrania się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

§ 19

1. **W północnym narożniku obszaru planu przebiega granica zewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Lipce”.**
2. Na terenach znajdujących się w strefie, obowiązuje szczególne zabezpieczenie gruntu i wód przed możliwością wszelkich zanieczyszczeń.
3. Wszelkie zagrożenia wymagają uzgodnień z inspekcją sanitarną i organami ochrony środowiska.

§ 20

1. **Ustala się ochronę szpalerów drzew zdominowanych przez starodrzew.**
2. Ochrona jak w ust. 1 dotyczy szczególnie szpalerów przy ulicach Obrońców Westerplatte i Powstańców Warszawy.
3. Szpalery jak w ust. 2 stanowią potencjalne pomniki przyrody.
4. Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami, spowoduje określenie poszczególnych drzew, które podlegają szczególnej ochronie i uruchomi procedurę prawnego ustanowienia pomników przyrody.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 21

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem KK** – na funkcje linii kolejowej z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Skrzyżowania linii jak w pkt 1 z drogami ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od osi najbliższego toru i 10 m od granicy terenu kolejowego z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 3 i 4.
4. W pasach zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej jak 15 m od osi najbliższego toru, zabrania się sadzenia drzew i krzewów .

§ 22

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. Określa się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz wymagane minimalne szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4:
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 20 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 12 m,
 - 3/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy – 10 m,
 - 4/ KDDj – ulica dojazdowa jednokierunkowa, jeden pas ruchu, pas drogowy – 6m,
 - 5/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne, pas drogowy – 5 m,
 - 6/ KDp – ciągi piesze wydzielone.

3. **Określa się drogi dojazdowe ruchu wewnętrznego o symbolu KDW** – dwa pasy ruchu, pas drogowy szerokości 10 m, jako podstawę do ustaleń jak w ust. 4
4. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.** Drogi w symbolu KDZ/L mogą być realizowane alternatywnie jako zbiorcze lub lokalne.
5. Dopuszcza się poszerzenie ustalonych pasów drogowych, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
6. Ustala się potrzebę docelowej realizacji wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański ulicy zbiorczej, prowadzonej wzdłuż granicy administracyjnej jako ulicy dwujezdniowej z rowem odwadniającym zlewnię polderową, usytuowanym pomiędzy jezdniami. W I etapie dwie ulice dojazdowe.
7. Ustala się, że w przypadku poszerzenia pasa drogowego ulicy jednokierunkowej – KDDj do 10 m, może ona funkcjonować jako ulica dwukierunkowa.
8. Ulica dojazdowa jednokierunkowa – KDDj, może być przeznaczona na ciąg pieszo – jezdny – KDpj.
9. Wykonanie wydzielonych ciągów pieszych KDp nieokreślonych w planie, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
10. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi na pasach ulic lokalnych i dojazdowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych.
11. Ustala się, że ulice dojazdowe KDD i ciągi pieszo – jezdne KDpj, jeżeli obsługują wydzielony teren i nie są niezbędne jako ulice przejazdowe dla innych terenów, za porozumieniem stron mogą być przeznaczone na ulice wewnętrzne.
12. W szczególnie uzasadnionych interesem społecznym przypadkach ulice dojazdowe wewnętrzne KDW, mogą być przeznaczone na ulice dojazdowe publiczne KDD.
13. Ustala się zakaz realizacji reklam w obrębie pasów drogowych i w odległości mniejszej od ustaleń dla linii zabudowy określonych w § 23 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń działu III w zakresie przeznaczenia terenów oraz § 11 ust. 3 w zakresie architektury.
14. Z pasami drogowymi powiązane są korytarze infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 29 ust. 6.

§ 23

1. **Określa się podstawę do określenia dopuszczalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od granicy działki, dla poszczególnych klas ulic do ustaleń ust. 3:
 - 1/ ulica zbiorcza KDZ – 8 m,
 - 2/ ulica lokalna KDL – 6 m,
 - 3/ ulica dojazdowa KDD – ulica dojazdowa jednokierunkowa KDDj oraz ulice dojazdowe ruchu KDW – 5 m.
2. **Określa się dopuszczalne nieprzekraczalne linie zabudowy** 10 m od granicy terenu kolejowego oraz 20 m od osi najbliższego toru do ustaleń ust. 3.
3. **W oparciu o ust. 1 i 2 ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,** z uwzględnieniem ust. 4.
4. Realizację zabudowy wzdłuż magistralnej linii kolejowej położonej w części zachodniej obszaru planu, należy poprzedzić oceną prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pociągów, przesuając stosownie do jej wyników nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.

5. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 2, w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 3, pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 9 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.
6. Ustalenia ust. 4 i 5 nie dotyczą obowiązujących linii zabudowy określonych w planie, które nie podlegają zmianie.

§ 24

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami. Obowiązuje zasada, że w pierwszej kolejności dojazd organizowany jest z drogi niższej klasy, a gdy brak jest stosownych warunków wjazd może być organizowany z drogi wyższej klasy za zgodą jej zarządcy.
3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego wykonanie.
4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom, pod warunkiem nie ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.
5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu, jeżeli Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami nie postanowi inaczej.
7. Realizacja dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§ 25

1. **Ustala się ulice do realizacji głównych ścieżek rowerowych jak na rysunku.**
2. Ścieżki w obrębie planu prowadzone są wzdłuż głównego układu drogowego, na kierunkach powiązania z centrum miasta i terenami zewnętrznymi oraz dla zapewnienia połączeń poprzecznych w obszarze planu.
3. Ustala się minimalną szerokość tras rowerowych dwukierunkowych na 2,0 m.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 określają kierunki dla głównych ścieżek rowerowych, w trakcie procesu realizacyjnego należy ustalić optymalne rozwiązania w zakresie typu ścieżki jedno- lub dwukierunkowej oraz stronę ulicy w stosunku do jezdni dla ścieżek dwukierunkowych.
5. Ustala się, że ścieżki rowerowe należy realizować wzdłuż wszystkich ulic zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
6. Adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe, jeżeli spełniają obowiązujące normy techniczne.

§ 26

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych jak na rysunku.**
2. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 27

1. **Ustala się lokalizację parkingów, oznaczonych symbolem KDP oraz garaży, oznaczonych symbolem KDG.**
2. Realizację innych parkingów i garaży uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.
3. Garaże adaptowane i projektowane muszą spełniać wymogi dotyczące zasad kształtowania architektury określone w § 11.
4. Przy parkingach dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów handlowych, niekolizyjnych z funkcją podstawową i nie zajmujących więcej jak 10 % terenu.

§ 28

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego, oznaczonych symbolem KDU1 i KDU2.**
2. Obiekty o symbolu KDU1 dotyczą stacji paliw, którym mogą towarzyszyć obiekty obsługi serwisowej oraz obiekty handlowe i gastronomiczne.
3. Tereny pod obiekty jak w ust. 1 mogą być w części lub w całości przeznaczone na usługi.
4. W obrębie terenów obiektów produkcyjnych o symbolu P1, mogą być lokalizowane obiekty jak w ust. 2 z wyjątkiem terenów przylegających do terenów związanych z funkcją mieszkaniową.
5. **W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.**
6. Obiekt o symbolu KDU2 dotyczy ośrodka nauki jazdy, w którym dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe oraz mieszkanie dla właściciela.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 29

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane stosownie do potrzeb.
3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są powiązane z korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Obowiązuje zasada lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej poza strefę pasa technicznego drogi, jeżeli warunki terenowe na to pozwalają. Przy opracowywaniu projektów budowy lub modernizacji dróg, należy określić korytarze dla infrastruktury technicznej wg wyżej podanej zasady. Korytarze dla infrastruktury mogą być także projektowane pomiędzy granicą pasa drogowego a ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy uwzględnieniu obowiązujących odległości od projektowanej zabudowy oraz z zachowaniem interesu prawnego stron. Uzupełnieniem przestrzeni dla korytarzy infrastruktury są pasy zieleni izolacyjnej.
7. Ustala się, że wszelkie działania w obrębie pasów drogowych wymagają uzgodnień i zgody właściwego zarządcy drogi.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

§ 30

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.**

2. W ramach rozbudowy należy dążyć do maksymalnego zpierścieniowania sieci, ze szczególnym uwzględnieniem powiązania sieci pomiędzy obszarami południowym i północnym w obrębie planu i poza jego obszarem oraz połączenia z ujęciami jak w ust. 3.
3. Adaptuje się ujęcie wody przy ul. Obrońców Westerplatte oraz zasilanie awaryjne z ujęcia we wsi Roszkowo. Zmiana zasilania awaryjnego nie stanowi naruszenia planu.
4. Burmistrz określi źródło czystej wody, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej dla obszaru planu.
5. W obszarze planu ustala się zasadę sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi.

§ 31

1. **Podstawą odprowadzenia ścieków sanitarnych** jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 29.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Adaptuje się istniejące miejskie przepompownie ścieków przy ul. Powstańców Warszawy i ul. Kasprowicza.
5. Nowe lokalne przepompownie ścieków należy realizować w obrębie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 32

1. **Podstawą odprowadzania wód deszczowych** jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Ustala się, że Burmistrz wspólnie z gminą wiejską Pruszcz Gdański spowoduje wykonanie opracowań specjalistycznych, które określą sposób odprowadzania wód deszczowych ze wspólnej zurbanizowanej zlewni polderowej.
3. Wszystkie połączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
4. Na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz stacji paliw ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 3.
5. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
6. Ustalenia jak w ust. 5 nie dotyczą terenów jak w ust. 4, na których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
7. Adaptuje się istniejącą przepompownię przy ul. Powstańców Warszawy przepompownię wód deszczowych.
8. Realizacja niezbędnych nowych przepompowni następuje w oparciu o opracowania branżowe z lokalizacją na terenach zieleni, terenach produkcyjnych lub usługowych, z zachowaniem zasad ochrony interesu stron.

§ 33

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące w obszarze planu stacje transformatorowe oznaczone i nie oznaczone na rysunku. Nowe stacje jako obiekty naziemne w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane

w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3. Granice terenów pod stacje transformatorowe istniejące i projektowane ustala się w oparciu o potrzeby eksploatacyjne z uwzględnieniem przepisów szczególnych

3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. W sytuacji likwidacji stacji transformatorowej, jej teren przeznacza się na funkcje terenu przyległego.
5. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich skablowania.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 34

1. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 29.
2. Adaptuje się istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe II – go stopnia przy ulicach Dąbrowskiego i Gałczyńskiego.
3. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej dalszego zpierścieniowania.
4. Ustala się preferencje dla wykorzystania gazu ziemnego dla celów grzewczych.

§ 35

1. **W obszarze planu adaptuje się system zaopatrzenia w ciepło** osiedla zabudowy wielorodzinnej oparty o istniejącą kotłownię. Obowiązuje modernizacja kotłowni w celu jej dostosowania do obowiązujących norm ochrony środowiska.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.

§ 36

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. Modernizację i rozbudowę sieci, wyłącznie jako kablowej, należy prowadzić wg zasad określonych w § 29.
4. W obszarze planu adaptuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.
5. Nowe stacje mogą być realizowane w obrębie terenów P1 pod warunkiem spełnienia ustaleń § 18.

§ 37

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Utylizacja i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem miasta.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN3 na zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.**

2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą zabudowy realizowanej na nowych terenach na północ od ul. Kasprowicza oraz fragmentu przy ul. PCK.
3. Ustala się zakaz wprowadzania funkcji uzupełniających wymagających realizacji oddzielnej zabudowy.
4. W zabudowie jednorodzinnej jak w ust. 1 dopuszcza się następujące funkcje uzupełniające: biura, usługi medyczne, handel, usługi fryzjersko – kosmetyczne, naprawa sprzętu AGD i RTV, usługi szewskie i tapicerskie oraz naprawa mebli na powierzchni nie przekraczającej 80 m². Inne usługi uznaje się za wykluczone z uwzględnieniem ustaleń ust. 5. Inne usługi uznaje się za wykluczone.
5. Usługi jak w ust. 4 nie mogą być związane z transportem pojazdami o nośności powyżej 5 ton.
6. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ wielkość działek minimalna 550 m²,
 - 2/ wtórny podział działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną wielkości jak w pkt 1,
 - 3/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,4,
 - 4/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 35%,
 - 5/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
 - 6/ obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku,
 - 7/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9 m do kalenicy,
 - 8/ dopuszcza się etapową rozbudowę budynków w kierunku ogrodów,
 - 9/ obowiązuje zakaz realizacji na działkach dodatkowych budynków poza budynkiem podstawowym z uwzględnieniem pkt 8,
 - 10/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°-45°, kształtowane według zasad jak istniejąca zabudowa bliźniacza lub kopertowe i wielospadowe symetryczne,
 - 11/ ustawienie kalenic dachów równoległe do ulicy z wyjątkiem sąsiedztwa istniejącej zabudowy o kalenicy prostopadłej do ulicy, do której należy się nawiązać,
 - 12/ pokrycia dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
 - 13/ rzędne posadzek parterów od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynków.
7. Przy ulicach należy wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe na 4 budynki jednorodzinne oraz miejsca parkingowe na działce wg wskaźnika 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dla funkcji usługowej min. 1 miejsce na 40m² usług.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2 i 3.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.
11. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNU2 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. Tereny jak w ust. 1 tworzą zespoły przewidziane do ukształtowania funkcji mieszkaniowo – usługowej na następujących lokalizacjach: teren pomiędzy ulicami Emilii Plater i Lotniczą,

teren przy ul. Modrzewskiego, teren przy ul. Staffa, tereny przy ul. Kasprowicza oraz przy ul. Jaśminowej.

3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz różne formy usług z wyłączeniem wszelkich warsztatów oraz usług produkcyjnych, które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu oraz następujące typy warsztatów samochodowych: blacharstwo, lakiernictwo, wulkanizacja i ślusarstwo. Wprowadza się zakaz usług związanych z wprowadzaniem transportu powyżej 5 t.
4. Ustala się, że budynek jednorodzinny i część usługowa stanowią jedną własność. Dopuszcza się rezygnację z realizacji zabudowy usługowej.
5. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1:**
 - 1/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,5,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 30%,
 - 4/ nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe w budynkach jednorodzinnych, maksimum wysokości 10 m,
 - 6/ minimum powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej z usługą w jednym budynku 600 m²,
 - 7/ rzędne posadzek parterów budynków usługowych 10 – 20 cm, a dla budynków bez usług 20 – 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku.
6. Dachy budynków jednorodzinnych wysokie, symetryczne, nachylenie połaci 30°-45°, ze ścianką kolankową, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-100 cm, ustawienie kalenicy równoległe do ulicy, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu i szarości. Dachy budynków usługowych jak dla budynków jednorodzinnych.
7. W obrębie działki obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na mieszkanie i minimum 3 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 nie dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych.
11. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30% .

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZPI i ZPI/P na zielen izolacyjną.**
2. Tereny zieleni jak w ust. 1 zlokalizowane są w obszarze planu, w miejscach występowania funkcji kolizyjnych, wymagających wzajemnej izolacji.
3. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej spoczywa na właścicielu terenu, na którym znajdują się obiekty uciążliwe lub o niskich walorach estetycznych w stosunku do otoczenia zewnętrznego.
4. Zielen jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i

kompozycje wielopiętrowe. W obrębie terenu oznaczonego symbolem ZPI/P obowiązuje zastosowanie tworzywa roślinnego występującego historycznie w znajdującym się w sąsiedztwie parku, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 13 ust. 6.

5. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
7. Zieleń izolacyjną wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni nieruchomości właściciela lub użytkownika.
8. Szerokości pasów zieleni jak na rysunku planu, mogą być poszerzone lub zwężone, jeżeli wynikać to będzie z rozwiązań projektowych jak w ust. 4 z uwzględnieniem ustaleń ust. 9.
9. Ustala się, że szerokość pasa zieleni izolacyjnej, realizowane dla ochrony przed funkcją konfliktową wynosić musi minimum 5 m.
10. Pasy zieleni nie podlegają ewidencyjnemu wydzieleniu z wyjątkiem sytuacji, kiedy pas realizowany jest na terenie na którym znajduje się funkcja przez zieleni izolacyjną chroniona.
11. Pasy zieleni izolacyjnej stanowią własność strony powodującej uciążliwość, jeżeli zainteresowani nie postanowią inaczej.
12. W sytuacjach szczególnych za zgodą strony narażonej na uciążliwości, zieleni izolacyjna może być zastąpiona przez stosowne ekrany izolujące. Powyższe nie dotyczy terenu o symbolu ZPI/P.
13. Wzdłuż terenów kolejowych drzewa i krzewy należy sadzić w odległości nie mniejszej jak 15 m od najbliższego toru.
14. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Dla terenów jak w ust. 1 należy rów otwarty znajdujący się na granicy wschodniej planu, będącej granicą miasta i gminy.
3. Rów jak w ust. 2 pełni funkcje kanału odprowadzającego wody z polderu obejmującego grunty miasta i gminy Pruszcz Gdański.
4. Ustala się obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez czyszczenie koryta, likwidację dopływów wód zanieczyszczonych oraz realizację separatorów na wszystkich końcówkach kanałów deszczowych.
5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0 % .

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 69

1. Stwierdza się, że z dniem 1 stycznia 2004 r. dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, którym był objęty obszar planu, stracił ważność na mocy prawa.
2. Uchyła się ważność uchwały Nr VI/41/2003 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 22 stycznia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Pruszcza Gdańskiego, rejon ul. Kasprowicza (teren po byłej kotłowni) wraz ze strefą ochronną oraz części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy – Kasprowicza (uchwała nr LIII/374/98 Rady Miasta z dnia 29.04.1998) objętej zmianą.

§ 70

1. Ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wg zapisów działu III.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością gminy miejskiej Pruszcz Gdański lub są przeznaczone na cele publiczne.

§ 71

Ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych rodzajów terenów klasyfikowanych wg zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu :

- 1/ w grupie pod zabudowę mieszkaniową :
 - MN – zabudowa jednorodzinna,
 - MW – zabudowa wielorodzinna,
 - MNW – zabudowa mieszkaniowa mieszana,
 - MNU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - PMN – zabudowa produkcyjna, składowa i magazynów z domem jednorodzinnym właściciela,
 - PMNz – jw. z zielenią
- 2/ w grupie pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży :
 - U – zabudowa usługowa w obrębie której znajduje się szkoła i przedszkola,
- 3/ pozostałe grupy nie występują.

§ 72

Zobowiązuje się Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.

§ 73

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 4 ”

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne:

- § 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/16 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 12 października 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon Szkoły Podstawowej Nr 4".
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon Szkoły Podstawowej Nr 4", zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 5,2 ha, którego granice określono na załączniku do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 0-12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny;
- 8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 8 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowym 1 i 2 oraz symbolem literowym MN, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 3 oraz symbolem literowym MW, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi 4 i 5 oraz symbolem literowym MW/U, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi wyłącznie w parterach);
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 6 oraz symbolem literowym UO, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi oświaty);
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 01 oraz symbolem literowym KDL, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 02 oraz symbolem literowym KDL(p), oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym grafitowym lub kolorach ziemi. Dopuszcza się kamień naturalny, deskowanie lub licowanie cegłą;
- 2) pokrycie dachów w obiektach budowlanych, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną, cementową lub betonową w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, odcieni szarości;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: dach symetryczny dwuspadowy lub symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
 - b) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe. Na terenie 4-MW/U dopuszcza się dach płaski;

c) dla budynków w zabudowie usługowej (usługi oświaty): dach płaski, z wyjątkiem budynku pływalni, dla którego dopuszcza się dowolność w zakresie geometrii dachu;

d) dla budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy lub symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45 stopni. Dopuszcza się okna połaciowe. Dopuszcza się dach płaski.

2. W granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **UO**, obowiązuje jednakowe pokrycie i kolorystyka dachu w nowych budynkach.

3. W zakresie nawierzchni:

a) chodników: kamień naturalny,

b) ścieżek rowerowych: asfalt, beton, tartan,

c) dróg: kamień naturalny, asfalt, beton.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji: blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

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

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

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

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren oznaczony symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) teren oznaczony symbolem literowym **UO** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów

związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

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

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

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

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

10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

Rozdział 5.

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

§ 12. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 111 "Żuławy Gdańskie" oraz 112 "Subniecka Gdańska", dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Dla zagospodarowania tego obszaru obowiązują przepisy odrębne. Ponadto w obszarze tym dopuszcza się lokalizację nowych budynków spełniających następujące kryteria:

- 1) poziom posadowienia parterów kondygnacji nadziemnych – nie mniej niż 0,5 m, nie więcej niż 0,7 m;
- 2) zastosowanie materiałów i konstrukcji poniżej poziomu zalania, odpornych na działanie wody;
- 3) izolowanie przeciwwodne ścian i płyty fundamentowej z zabezpieczeniem przed rozmyciem podłoża;
- 4) zastosowanie zabezpieczeń przed wpływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN:
 - 650 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 250 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem MW: w liniach rozgraniczających terenu;
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 4-MW/U: 1000 m²;
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 5-MW/U: 3000 m²;
 - e) w granicach terenu oznaczonego symbolem UO: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m lub zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 7.

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

§ 15. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej w granicach planu publicznej drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01-KDL** (ul. Jana Kasprówicza) oraz z publicznych dróg gminnych (ul. Władysława Broniewskiego, ul. Janusza Kusocińskiego, ul. Czesława Miłosa), znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów na działki z drogi publicznej powiatowej (ul. Ildefonsa Gałczyńskiego).

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga publiczna gminna (ul. Jana Kasprówicza), zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy lub rodzaju terenu:

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

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

c) dla lokali usługowych innych niż usługi oświaty: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,

d) dla budynków usług oświaty: nie mniej niż 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych w pełnym wymiarze godzin;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

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

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

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

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

4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

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

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

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

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się: nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych.

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

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

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

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

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

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

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

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe:

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

3. Część terenu zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują ustalenia § 13.
4. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

- § 28.** 1. Traci moc Uchwała Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański, z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunalnych

Radosław Kluczkowski

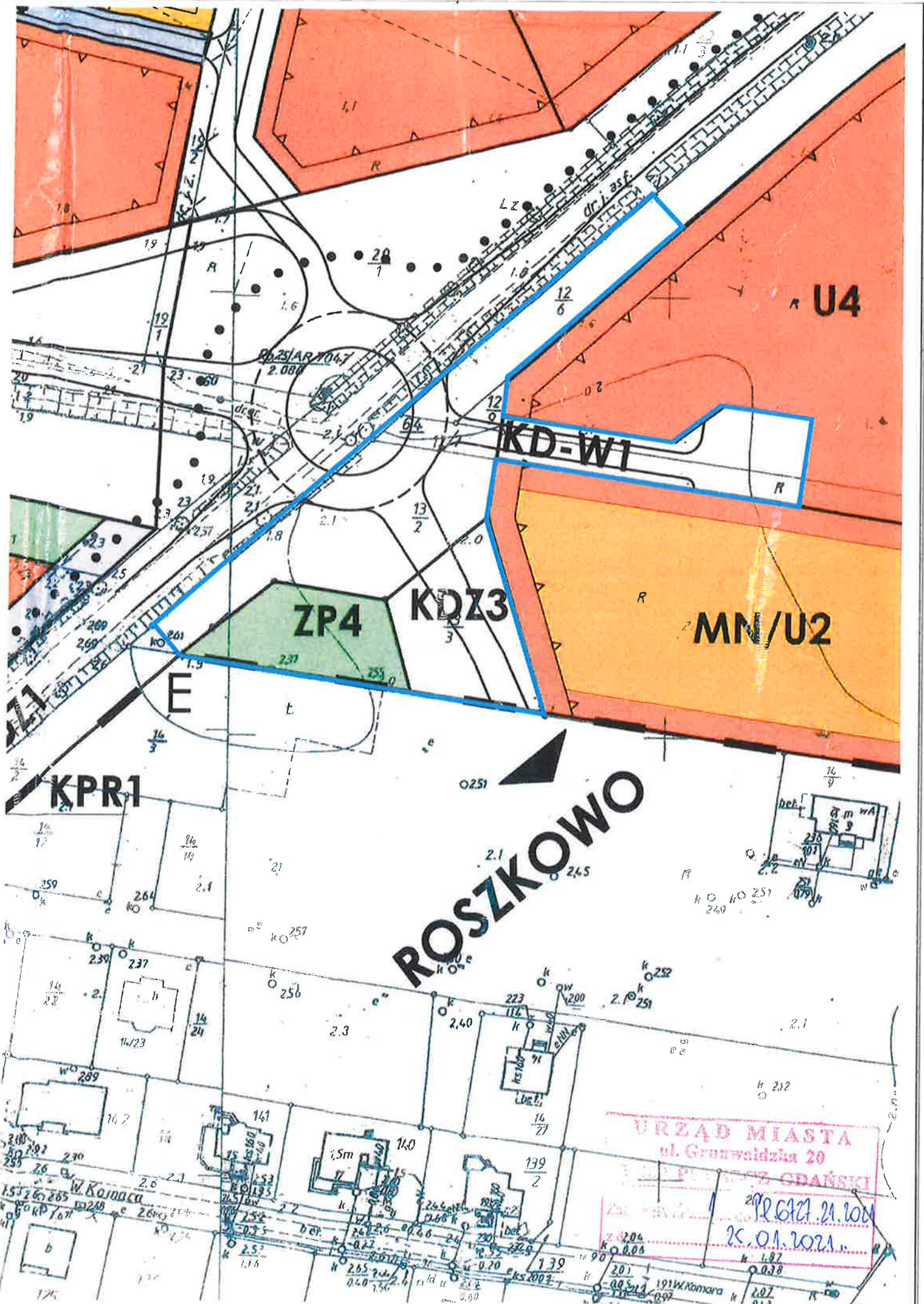
Załącznik:

1. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Kopernika”.
2. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wschód”.
3. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Szkoły Podstawowej Nr 4”.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Referat Techniczno – Inwestycyjny Urzędu Miasta Pruszcz Gdański
- 2.a/a.

„Administratorem danych jest Burmistrz Pruszcz Gdańskiego, który powołał Inspektora Ochrony Danych (kontakt: iod@pruszcz-gdanski.pl). Podstawą przetwarzania danych są kompetencje gminy wynikające z ustawy o samorządzie gminnym, a cel przetwarzania danych nie wykracza poza te kompetencje. Jeśli przepisy prawa zezwalają lub nakazują dane będą udostępnione odbiorcy. Dane przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane. Osoba, której dane dotyczą może wnieść skargę do organu nadzoru, wnieść sprzeciw wobec przetwarzania, żądać dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, cofnąć zgodę na przetwarzanie, gdy podstawą przetwarzania danych była zgoda. Obowiązek podania danych może wynikać wyłącznie z wymagań ustawowych chyba, że jest warunkiem zawarcia umowy.”





droga publiczna gminna
ul. Janusza Kusocińskiego

1-MN

4-MW/U

3-MW

2-MN

01-KDI

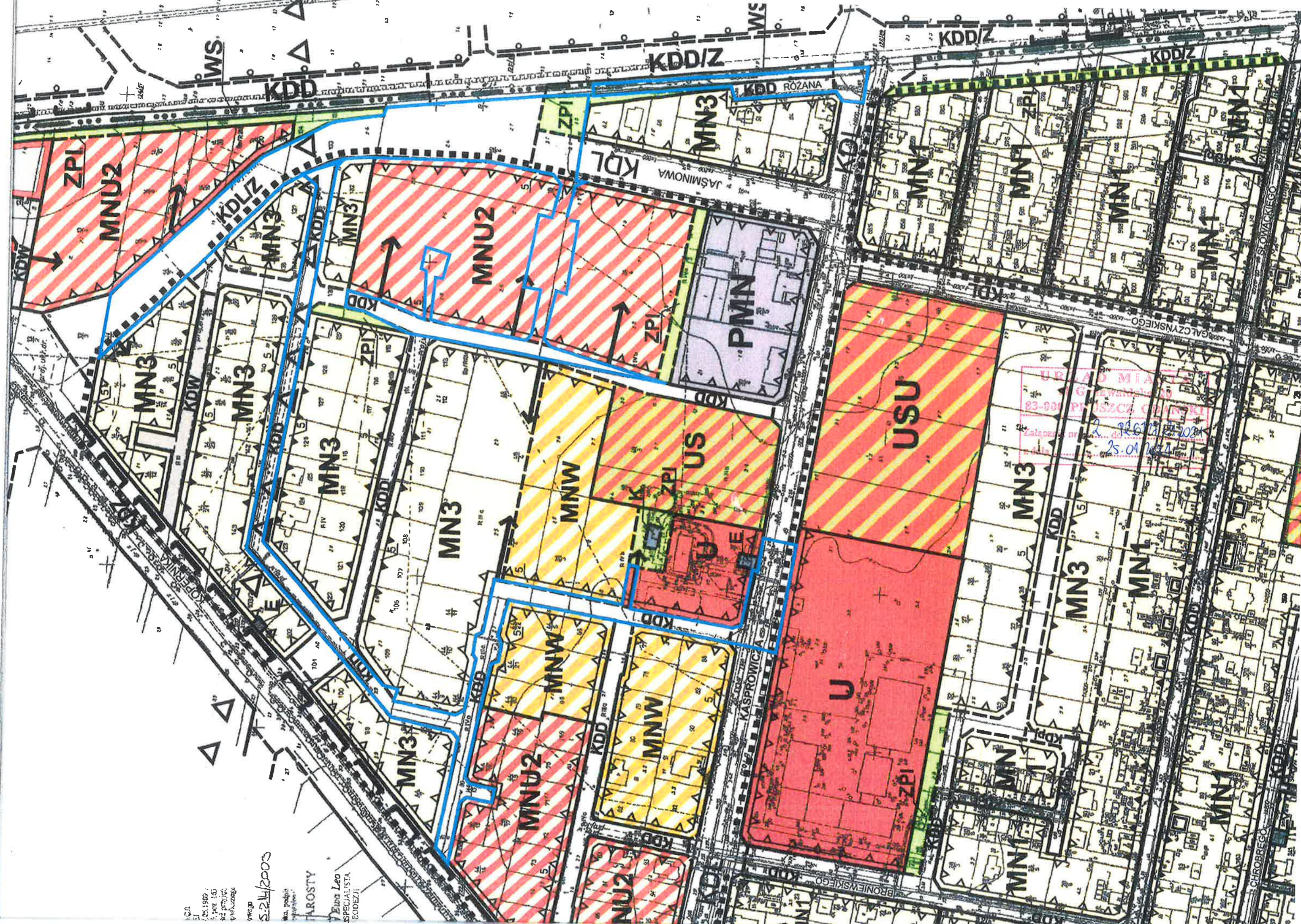
droga publiczna gminna
ul. Czesława Miłosza

droga publiczna gminna
ul. Władysława Broniewskiego

16-UO

URZĘD MIASTA
ul. Grunwaldzki 20
30-00 PRUSZCZ CJAŃSKI

Zabłahnik nr 3, do 22.01.2021 r.
25.01.2021 r.



URZĄD MIAST
 Gminy Łęka
 83-900 PIŁSZECA GÓRSKI
 Załącznik nr 2 do 226/2008
 z dnia 25.01.2008

SCA
 15.1989
 1:500
 5.24/2008
 TARSOSTY
 EDUNE LEO
 SPECJALISTA
 EODZWI

