

Pruszcz Gdański, dnia 22 stycznia 2021 r.

PR.6727.14.2021

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

WYPIS 14/2021

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

**dotyczy w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym
działek nr 55/2, 67/7, 58/3, 58/2, 58/4, 2002/7, 67/13 obręb 11
ul. Elizy Orzeszkowej w Pruszczu Gdańskim**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Orzeszkowej” zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/172/2008 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 22.04.2008 r. (Dz. Urz. Nr 67, poz. 1864 z dnia 8 lipca 2008 r.) działka nr 55/2 obr. 11 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym położona jest w strefie 14.KDD, działki nr 58/4, 2002/7 oraz część działki nr 58/3 obręb 11 położone są w strefie 15.KDD, działka nr 67/7 obręb 11 oraz część działki nr 58/3 obręb 11 położone są w strefie 13.KDZ.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wschód” zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.08.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 120, poz. 2092 z dnia 4 października 2004 r.) działki nr 58/2 obręb 11 położona jest w strefie MN1, działka nr 67/13 obręb 11 położona jest w strefie KDD.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **„Rejon ul. Orzeszkowej”**

USTALENIA OGÓLNE PLANU POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XLV/458/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 czerwca 2006 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 2

Hełroć w tekście uchwały jest mowa o:

UCHWALE - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

PLANIE - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

RYSUNKU PLANU - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

TERENIE - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym ustaleni szczególowych,

PRZEPISACH ODRĘBNYCH - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

PARAMETRACH I WSKAŹNIKACH KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – należy przez to rozumieć parametry ustalone jak w karcie terenu, dla każdej wydzielonej działki,

INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki,

WYSOKOŚCI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwiczy 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),

KONDYGNACJI - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną. Dopuszcza się kondygnacje podziemne, piwnice. Nie ustala się ilości kondygnacji podziemnych,

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,

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,

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. 3 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,

TERENACH PUBLICZNYCH - przestrzeń poza liniami kwaterów zabudowy przeznaczoną pod funkcje publiczne tj.: ulice, ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz place i zieleń parkową,

USŁUGACH PUBLICZNYCH – należy przez to rozumieć usługi: administracji publicznej oraz wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) 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,

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 nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej, hotele, motele. W tej strefie wyklucza się stacje benzynowe, warsztaty samochodowe: blacharstwo, lakiernictwo, wulkanizacja i ślusarstwo, usługi związane z wprowadzaniem transportu powyżej 5 t.,

WIELKOPOWIERZCHNIOWYM OBIEKCIEM HANDLOWYM –rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m² w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa .

Na obszarze planu wyklucza się obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

RZEMIOŚLE USŁUGOWYM – należy przez to rozumieć: usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, wyklucza się rzemiosło produkcyjne,

DACHACH STROMYCH – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem co najmniej 35° lecz nie większym niż 45°,

DACHACH PŁASKICH - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni, możliwość sytuowania tarasów – dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1m. w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20 m²),

STANIE ISTNIEJĄCYM - należy przez to rozumieć stan na rok 2008,

SKRÓCIE "MP" - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych,

DETALU I ELEMENTACH WYKOŃCZENIOWYCH – należy przez to rozumieć, elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe itp.,

TWORZYWIE SZTUCZNYM – należy przez to rozumieć PCV, siding, plastik,

REKLAMIE WIELKOFORMATOWEJ - należy przez to rozumieć: nośnik reklamowy, którego wymiary przekraczają powierzchnię 1,0 m² ,

DOPUSZCZENIU - należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych,

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,

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,

NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków,

AKCENCIE ARCHITEKTONICZNYM – należy przez to rozumieć: element architektoniczny kompozycji elewacji budynku, cechami wyróżniający się z otoczenia i stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni,

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

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.

§ 3

1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- ustalenia ogólne dla całego obszaru bądź większego fragmentu objętego planem, zawarte w rozdziale 2,
- ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w rozdziale 3 i zapisane w formie kart terenu.

2. Warunki zabudowy powinny być wydawane na podstawie kart terenu, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych, do których odnoszą się karty terenu.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- granice opracowania planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu, a w odniesieniu do ulic – oznaczenie klasy;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- obligatoryjne linie zabudowy
- granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną.

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

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 5

Dla 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 ustala się zasady ich zagospodarowania:

1. Obszar planu położony jest w strefie powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w

Pruszczu Gdańskim. Zagospodarowanie terenu budowlami i elementami infrastruktury powyżej 15,0 m nad poziomem terenu winno być uzgodnione z Dowództwem Sił Lotniczych.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1.1. dla terenów usług:

min. 3mp / 100m² powierzchni użytkowej,

min. 1 mp/ 100m² powierzchni magazynowej,

1.2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

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

min. 2 mp / dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

1.3. zakaz wydzielenia parkingów na terenach zabudowy.

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

2.1. budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych- tj. w pasach dróg lub po trasach wynikających ze szczególnych uzgodnień na etapie projektowania w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb,

2.2. zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych (w tym stref ochronnych szerokości 7,5 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi, dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,

2.3. zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę,

2.4. w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, o ile ich budowa będzie wynikać ze zgłoszeń i potrzeb odbiorców,

2.5. dla nowych terenów pod osiedla zabudowy jednorodzinnej projekty podziałów na działki budowlane oraz projekty realizacyjne muszą być uzgadniane z dostawcami mediów w zakresie zabezpieczenia miejsc pod ewentualne stacje transformatorowe i dróg rozprowadzania sieci (energetycznej, wodno-kanalizacyjnej),

2.6. w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacyjne dopuszcza się na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi przez odbiorcę – gestora odbiorników, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód,

c) zasady i warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej zostaną określone w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Pruszcza Gdańskiego,

- 2.7. dopuszcza się korektę wydzielen geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- 2.8. usunięcie wszelkich kolizji z nowoprojektowanymi obiektami winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora,
- 2.9. linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich,
- 2.10. miejsca do gromadzenia odpadów stałych na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2.11. w zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazana jest budowa kotłowni osiedlowych dla budownictwa wielorodzinnego w każdej jednostce mieszkaniowej.

§ 7

Ogólne zasady zagospodarowania terenu:

1. Zasady grodzienia:

- styl ogrodzenia dostosować do charakteru obiektu budowlanego ,projekt ogrodzenia musi stanowić integralną część projektu budowlanego objętego opracowaniem, bezwzględny zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
- wysokość ogrodzenia: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 1,5 m, w zabudowie usługowej do 1,8 m,
- zakaz grodzienia od strony obowiązującej linii zabudowy.

2. Zagospodarowanie działki stanowi integralną część z obiektem budowlanym. Budynek nie może funkcjonować oddzielnie bez obligatoryjnie zapisanego w planie zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej, zakaz etapowania inwestycji.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

1. Dla terenu w granicach opracowania ustala się podział na tereny, oznaczone numerami od 1 do 24 oraz symbolem literowym:

Tereny zabudowy:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej,
M,U -tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
U,MW - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej.

Tereny zieleni i wód:

- ZP** - tereny zieleni parkowej.

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:

- E** - elektroenergetyka.

Tereny komunikacji:

- KDZ** - droga zbiorcza,
KDD - droga dojazdowa,
KDX - ciąg pieszo – jezdny,

- KX - ciąg pieszy,
KDW - droga wewnętrzna.

KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański
- rejon ul. Orzeszkowej**

1. SYMBOL 13. KDZ

2. KLASA I NAZWA ULICY

Droga zbiorcza; ul. Kopernika.

3. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- 3.1. szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- 3.2. przekrój: określony przez zarządcę drogi,
- 3.3. wyposażenie: określone przez zarządcę drogi, wymagane oświetlenie uliczne, ścieżka rowerowa,
- 3.4. inne parametry: nie określa się.

4. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

Poza granicami planu.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 5.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1, uchwały,
- 5.2. wody opadowe z powierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach,
- 5.3. rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych,
- 5.4. ustala się nawierzchnię drogi jako nieprzepuszczalną,
- 5.5. dopuszcza się wycinkę drzew tylko dla potrzeb przebudowy ul. Kopernika, przy czym stratę należy zrekompensować w proporcji 5 nowych drzew za 1 drzewo wycięte,
- 5.6. w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni winien odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Nie ustala się.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 7.1. mała architektura: dopuszcza się lokalizację za zgodą zarządcy drogi, wyłącznie do obsługi komunikacyjnej,
- 7.2. nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, poza wiatami przystankowymi i kioskami z prasą wbudowanymi w bryłę budynku wiaty – max. powierzchnia kiosku 10 m²,
- 7.3. tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji,
- 7.4. urządzenia techniczne: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej,
- 7.5. zieleni: nie określa się.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- 8.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1 uchwały.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Nie określa się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

10.1. zakaz wjazdów i zjazdów z terenów zabudowy.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

11.1. obowiązują ustalenia § 6 pkt. 2 uchwały.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Nie określa się.

13. STAWKA PROCENTOWA

Nie ustala się.

KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański - rejon ul. Orzeszkowej

1. SYMBOL	14. KDD
------------------	----------------

2. KLASA I NAZWA ULICY

Droga dojazdowa - ul. Sienkiewicza.

3. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

3.1. szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

3.2. przekrój: jezdnia min 7,0 m, pas 2 x 3,5 m,

3.3. wyposażenie: wymagane oświetlenie uliczne,

3.4. inne parametry: nie określa się.

4. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

4.1. do ul. Kopernika.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1 uchwały,

5.2. wody opadowe z powierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach,

5.3. rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych,

5.4. ustala się nawierzchnię drogi jako nieprzepuszczalną.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Nie dotyczy.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

7.1. mała architektura: dopuszcza się,

7.2. nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,

7.3. tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji,

7.4. urządzenia techniczne: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie

terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej,

7.5. zielen: nie określa się.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

8.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1 uchwały.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Nie określa się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

10.1. zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

11.1. obowiązują ustalenia § 6 pkt. 2 uchwały.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Nie ustala się.

13. STAWKA PROCENTOWA

Nie ustala się.

KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański - rejon ul. Orzeszkowej

1. SYMBOL 15. KDD

2. KLASA I NAZWA ULICY

Droga dojazdowa - ul. Orzeszkowej.

3. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

3.1. szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

3.2. przekrój: jezdnia min 6,0 m, pas 2 x 3,0 m,

3.3. wyposażenie: wymagane oświetlenie uliczne,

3.4. inne parametry: nie określa się.

4. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

4.1. do ul. Kopernika.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1 uchwały,

5.2. wody opadowe z powierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach,

5.3. rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych,

5.4. ustala się nawierzchnię drogi jako nieprzepuszczalną.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Nie dotyczy.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 7.1. mała architektura: dopuszcza się,
- 7.2. nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji,
- 7.3. tymczasowe obiekty budowlane: zakaz lokalizacji,
- 7.4. urządzenia techniczne: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej,
- 7.5. zielen: nie określa się.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- 8.1. obowiązują ustalenia § 5 pkt. 1 uchwały.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Nie określa się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 10.1. zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 11.1. obowiązują ustalenia § 6 pkt. 2 uchwały.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Nie ustala się.

13. STAWKA PROCENTOWA

Nie ustala się.

ROZDZIAŁ 4 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Zobowiązuje się Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pruszczu Gdańskim,
- 3) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pruszczu Gdańskim,
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11

Tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego "Osiedle Wschód" zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 120, poz. 2092) w granicach objętych nowym planem.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 10, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Osiedle Wschód”

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański”, uchwalonym przez Radę Miasta Pruszcz Gdański 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

Ikroć 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. , uchwała 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 pochyleniu połaci 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.

DZIAŁ 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 wielkoprzestrzennych.

§ 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, dojazdy 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 Pruszcza Gdańskiego,
 - 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 zaciemniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym nowego obiektu, jeżeli wiążą 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 Pruszcza Gdańskiego:

- 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 „Żuławy 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 wlotów 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 § 11ust. 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 następnych 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 zpierscieniwania 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.

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.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MN1 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową.**
2. Tereny jak w ust. 1 związane są z centralną częścią obszaru planu, zdominowaną zabudową adaptowaną.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 nie dopuszcza się 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. Usługi nie mogą być związane z transportem pojazdami o nośności powyżej 5 ton.
5. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się usługi gastronomiczne z wyłączeniem działalności rozrywkowej połączonej ze sprzedażą alkoholu, na powierzchni nie przekraczającej 80 m².
6. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się realizację pojedynczych budynków wielorodzinnych, wielkości do 6 mieszkań, z uwzględnieniem ustaleń ust. 7.
7. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczególne:**
 - 1/ minimalna powierzchnia działek na terenach niezabudowanych 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej, 250 m² dla zabudowy szeregowej i 1000m² dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 2/ wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną minimum powierzchni jak w pkt. 1, wymagany bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - 3/ dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,6,
 - 4/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 35%,
 - 5/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki,
 - 6/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 7/ wysokość budynków dwie do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe lub piętro adaptowanych budynków z dachem płaskim, maksimum 10 m do kalenicy,
 - 8/ dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku ogrodów z możliwością nadbudowy poddasza użytkowego, z zachowaniem ustaleń pkt 3, 4, 5 i 7,
 - 9/ obowiązuje zakaz realizacji na działkach dodatkowych budynków poza budynkiem podstawowym z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i altan wykonanych z materiałów trwałych i estetycznych jako obiekty parterowe,
 - 10/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30°- 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60 - 100 cm, na terenach niezabudowanych dopuszcza się realizację zespołów zabudowy o dachach kopertowych lub symetrycznych wielospadowych o spadkach 30°- 45°,
 - 11/ dopuszcza się wykonanie ścianek kolankowych wysokości do 1,0 m, wystawek (facjatek) i okien połaciowych oraz galeryjek w szczytach budynków,
 - 12/ ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulicy, z wyjątkiem sąsiedztwa istniejącej zabudowy o kalenicy prostopadłej do ulicy, do której należy nawiązać,
 - 13/ ustalenia jak w pkt 10 nie dotyczą zabudowy istniejącej z wyjątkiem jej nadbudowy,

- 14/ wykonanie wysokiego dachu na budynkach istniejących przy ich modernizacji i rozbudowie jest dopuszczalne, nie jest obowiązujące jeżeli nie następuje nadbudowa kondygnacji części podstawowej budynku,
 - 15/ pokrycie dachów wysokich dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości,
 - 16/ rzędne posadzek parterów od 20 do 120 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrębie budynku.
8. W obrębie terenów oznaczonych granicą strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 15.
 9. W odniesieniu do obiektów o wartościach historyczno – architektonicznych i ich otoczenia, obowiązują ustalenia § 13 ust. 7 do 11.
 10. Realizacja i modernizacja budynków w sąsiedztwie obiektów jak w ust. 9 zobowiązuje do nawiązania do cech zabudowy historycznej.
 11. Dojazdy do zabudowy ulicami lokalnymi KDL, dojazdowymi KDD, dojazdowymi jednokierunkowymi KDDj i ciągami pieszo – jezdniowymi KDpj, zgodnie z zasadami określonymi w § 24.
 12. W obrębie ulic jak w ust. 11, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery domy jednorodzinne lub segmenty, oraz obowiązkowo jednego miejsca postojowego na każdej działce i dwóch na usługi jak w ust. 4 oraz trzech na usługi jak w ust. 5.
 13. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
 14. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 35 ust. 2 i 3.
 15. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.
 16. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunikacji

Radosław Kiaczkowski

Załącznik:

1. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Orzeszkowej”.
2. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wschód”.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Referat Techniczno – Inwestycyjny Urząd Miasta Pruszcz Gdański
2. A/a – PR

„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.”

URZĄD MIASTA
Kierzyńska 20
83-000 PRZECISZANE
Kosztyk nr 2
Pr. 6171.11.164
22-01-2021



