



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 marca 2016 r.

Poz. 1210

UCHWAŁA NR XVI/155/2016 RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 29 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 25/9, 25/10, obr. 5.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 14 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Miasta uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdzając, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 25/9, 25/10, obr. 5 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/490/2010 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 listopada 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 25/9, 25/10, obr. 5.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:
 - a) wypełnienie zadania własnego gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami;
 - b) ochronę środowiska,
 - c) zapewnienie ładu przestrzennego,
 - d) wypełnienie ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element architektoniczny kompozycji elewacji budynku, cechami wyróżniający się z otoczenia i stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie dachowe pochylone są pod kątem od 2 do 5 stopni; ustala się możliwość sytuowania tarasów: dla poszczególnych pionów komunikacyjnych ustala się możliwość przekroczenia max. wysokości budynku o 1,0 m w celu wykonania wyjścia na taras (powierzchnia poszczególnych wyłazów nie może przekraczać 20,0 m²);
- 3) **detalu i elementach wykończeniowych** – należy przez to rozumieć elementy znajdujące się na elewacji obiektu typu: klamki, domofony, skrzynki pocztowe itp.;
- 4) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **skrótie mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów osobowych;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię do 0,5 m oraz wykuszy, balkonów wysuniętych poza tę linię do 1,2 m, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (kubaturowych i słupowych, nadziemnych i podziemnych, obiektów liniowych);
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązkową lokalizację jednej z elewacji budynku, przy dopuszczeniu zabudowy elewacji minimum na 60% długości linii; ustanowiona na terenie obowiązująca linia zabudowy nakłada na inwestora obowiązek lokalizacji budynków w pierwszej kolejności na tej linii;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **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;
- 14) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, którego wymiary przekraczają powierzchnię 1,0 m²;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 16) **rzemiośle usługowym** – należy przez to rozumieć: usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, oznaczonego barwą oraz symbolem terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 6, 7, 8 przeznaczonego także pod drogi,

sieci i urządzenia sieciowe, budynki (stacje transformatorowe) infrastruktury technicznej oraz zieleń i drogi wewnętrzne;

18) **teren zabudowy wielorodzinnej z funkcją usługową** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególniej działce:

a) zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizowania wyłącznie w parterze budynku wielorodzinnego usług publicznych lub/i komercyjnych,

b) zabudowy wielorodzinnej;

19) **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 (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;

20) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000,0 m²), gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150 m² powierzchni użytkowej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbol cyfrowy i literowy terenu i przeznaczenie terenu;
- 6) wymiar odległości w metrach.

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

§ 5. Ustalenia planu dla całego obszaru objętego granicami zawarte są w Rozdziale 2 § 6, 7, 8 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową: usługi publiczne, usługi komercyjne, rzemiosło usługowe; usługi wyłącznie w parterze budynku.

2. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne:

- lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
- lokalizacja garaży,

b) wykluczone:

- lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, budynków gospodarczych,
- zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami;
- 2) ustala się nakaz:
 - a) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:
 - ujednoliconej geometrii i pokrycia dachu,
 - ujednoliconej stylistyki z użyciem materiałów takich jak: drewno, kamień/piaskowiec, granit, wapień, wyprawy tynkarskie/lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, tynk, beton, szkło, metal, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal nierdzewna,
 - wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, błękitu, bieli, oliwki, maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,
 - b) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach (bruk, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów, kostka betonowa typu starobruk), ścieżki rowerowe: nawierzchnia bitumiczna, kostka betonowa bezzazowa,
 - c) dostosowania projektu reklamy i/lub szyldu do architektury i stylu obiektu, na którym będzie zamontowana;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację reklam/szyldów, montowanych do wysokości gzymsu wieńczącego pierwszą kondygnację o powierzchni do 1m², bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością usługową;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych),
 - b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych o niskiej wartości estetycznej np. typu „siding”, z papy, blachy i PCV,
 - c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - d) lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - e) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących nie dotyczy lokalizowania miejsc postojowych przy drogach wewnętrznych,
 - f) wjazdu i wyjazdu od strony ulicy Pawła Edmunda Strzeleckiego,
- 5) ustala się zasady grodzenia:
 - a) ujednoliconego stylu ogrodzenia w nawiązaniu do architektury budynków na grodzonej posesji, (projekt ogrodzenia musi stanowić integralną część projektu budowlanego objętego opracowaniem – wyłącznie dopuszczone formy ogrodzenia to: murowane pełne, kute, ceglane, kamień, piaskowiec, ogrodzenia systemowe sztywne z prętów), bezwzględny zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
 - b) ogrodzenie pełne może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni ogrodzenia,
 - c) wysokość ogrodzenia do 1,20 m,
 - d) zakaz grodzenia od strony obligatoryjnej linii zabudowy.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 2 000 m², nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzielen dla budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się szerokości działek dla terenów komunikacji wewnętrznej na min 5 m. Ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w pasach drogowych i ciągach pieszych;
- 3) dopuszcza się garaże wbudowane w obiekt mieszkaniowy i garaże podziemne; garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, niewiększych jednak niż 60% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie;
- 4) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora wkomponowane w bryły budynków lub w ogrodzenie;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne - jak na rysunku planu; w pierzei kształtowanej w obowiązującej linii zabudowy należy zastosować w miejscu wskazanym na rysunku planu akcent architektoniczny,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,5, maksymalna – 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) formy zabudowy: domy wielorodzinne wolnostojące,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - funkcja mieszkaniowa: min. 1,5 mp/1 mieszkanie,
 - funkcja usługowa: min. 2,5 mp/100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 30 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 pkt 5, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),
 - h) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m (nie więcej niż cztery kondygnacje),
 - geometria dachu: dachy płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0 m, maksymalna 70,0 m.

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

- 1) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza;
- 2) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województwa, powiatów i gmin (Dz. U. Nr 96, poz. 850):
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
 - w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej;

- 5) ewentualny dojazd pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej powyżej 12 ton do terenu inwestycji z wykorzystaniem dróg powiatowych, należy uzgodnić z Zarządcą Drogi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W planie nie występują przestrzenie publiczne.

7. Granice i sposoby 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:

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

8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;
- 2) na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych;
- 5) tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych winny mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną;
- 6) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacieniały działek sąsiednich.

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

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

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;
- 2) w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych przylegających do linii rozgraniczających terenu od strony zachodniej i południowej tj. od ulic Jana z Kolna oraz Ignacego Domeyki. Zakaz organizacji

dojazdu od ul. Strzeleckiego. Obsługa każdej wydzielonej działki z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych (wydzielonych na terenie, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m);

6) w zakresie zaopatrzenia w media:

- a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),
- e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
- f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ścieki gospodarczo - bytowe do kanalizacji sanitarnej, ścieki technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym na rowie Rotmanka, (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi),
- h) gospodarka odpadami - po segregacji, wywóz na składowisko odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych;

7) zapewnić dostęp i dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w obrębie opracowania.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

Dla terenu 1.MW/U ustala się 0% stawkę procentową.

§ 7. 1. Dla obszaru objętego granicami na rysunku planu ustala się przeznaczenie, zgodnie z symbolami terenu:

2 U - teren zabudowy usługowej: usługi publiczne, usługi komercyjne, rzemiosło usługowe, funkcja mieszkaniowa dopuszczona na trzeciej kondygnacji.

2. Formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne:

- lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
- lokalizacja garaży,

b) wykluczone:

- lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, budynków gospodarczych,
- zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) ustala się nakaz:

- a) spójnej architektury dla realizowanych w obrębie jednej posesji budynków:
 - ujednoliconej geometrii i pokrycia dachu,

- ujednoliconej stylistyki z użyciem materiałów takich jak: drewno, kamień/piaskowiec, granit, wapień, wyprawy tynkarskie/lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, tynk, beton, szkło, metal, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal nierdzewna,
- wspólnej kolorystyki elewacji w jasnych odcieniach: beżu, szarości, brązu, błękitu, bieli, oliwki, maksymalnie 3 barwy, zharmonizowane z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów;

- b) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach (bruk, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów, kostka betonowa typu starobruk), ścieżki rowerowe: nawierzchnia bitumiczna, kostka betonowa bezfazowa,
- c) dostosowania projektu reklamy i/lub szyldu do architektury i stylu obiektu, na którym będzie zamontowana;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację reklam/szyldów, montowanych do wysokości gzymsu wieńczącego pierwszą kondygnację o powierzchni do 1 m², bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością usługową;

4) ustala się zakaz:

- a) stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy elewacji budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych),
- b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych o niskiej wartości estetycznej np. typu „siding”, z papy, blachy i PCV,
- c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- d) lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
- e) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących nie dotyczy lokalizowania miejsc postojowych przy drogach wewnętrznych,
- f) wjazdu i wyjazdu od strony ulicy Pawła Edmunda Strzeleckiego;

5) ustala się zasady grodzenia:

- a) ujednoliconego stylu ogrodzenia w nawiązaniu do architektury budynków na grodzonej posesji, (projekt ogrodzenia musi stanowić integralną część projektu budowlanego objętego opracowaniem – wyłącznie dopuszczone formy ogrodzenia to: murowane pełne, kute, ceglane, kamień, piaskowiec, ogrodzenia systemowe sztywne z prętów), bezwzględny zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
- b) ogrodzenie pełne może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni ogrodzenia,
- c) wysokość ogrodzenia do 1,20 m,
- d) zakaz grodzenia od strony obligatoryjnej linii zabudowy.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z rysunkiem planu, zakaz podziału zgodnie z planem, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzielen dla budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokości działek dla terenów komunikacji wewnętrznej na min. 5 m;
- 3) ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w pasach drogowych i ciągach pieszych;
- 4) dopuszcza się garaże wbudowane w obiekt usługowy i garaże podziemne; garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, niewiększych jednak niż 60% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie;

- 5) śmietniki powinny być realizowane w obrębie posesji inwestora wkomponowane w bryły budynków lub ogrodzenie;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne - jak na rysunku planu;
 - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,5, maksymalna – 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) formy zabudowy: wolnostojące;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - funkcja mieszkaniowa: min. 1,5 mp /1 mieszkanie,
 - funkcja usługowa: min. 2,5 mp /100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe na każde 30 mp (ustalone wg wskaźników ust.4 pkt 6, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe),
 - h) gabaryty obiektów:
 - minimalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m (nie więcej niż trzy kondygnacje),
 - geometria dachu: dachy płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 10,0 m, maksymalna - 30,0 m.

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

- 1) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza;
- 2) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województwa, powiatów i gmin (Dz. U. Nr 96, poz. 850):
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw,
 - w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W planie nie występują przestrzenie publiczne.

7. Granice i sposoby 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:

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

8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych;
- 2) na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego;
- 4) w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych;
- 5) tereny dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych winny mieć powierzchnię utwardzoną nieprzepuszczalną;
- 6) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy działki, aby nie zacieniały działek sąsiednich;
- 7) ustanawia się obowiązek dla wszystkich użytkowników terenu objętego opracowaniem do zapewnienia ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

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

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;
- 2) w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy(odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Różni operatorzy telefonii komórkowej w miarę możliwości muszą korzystać z tych samych wież i konstrukcji wspornych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych przylegających do linii rozgraniczających terenu od strony wschodniej tj. od ulicy Strzeleckiego. Obsługa każdej wydzielonej działki z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych (wydzielonych na terenie, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w media:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,

- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (w tym odnawialnych źródeł energii),
 - e) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
 - f) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ścieki gospodarczo - bytowe do kanalizacji sanitarnej, ścieki technologiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – po podczyszczeniu w separatorach do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym na rowie Rotmanka, (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - h) gospodarka odpadami - po segregacji, wywóz na składowisko odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych;
- 7) zapewnić dostęp i dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w obrębie opracowania.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

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

Dla terenu 2U ustala się 0% stawkę procentową.

§ 8. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 **KDX** obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: - teren drogi publicznej – droga rowerowa wraz z ciągiem pieszym.

1) formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne:

- zgodne z przepisami o drogach publicznych,
- lokalizacja obiektów małej architektury,

b) wykluczone:

- lokalizacja zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych,
- lokalizacja miejsc postojowych.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;

2) przekrój: droga rowerowa dwukierunkowa, chodnik o min. szerokości 3,0 m, zieleń wysoka w formie alei;

3) wyposażenie: oświetlenie.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się nakaz:

- a) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową, realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak: drewno, okładziny kamienne/piaskowiec, granit, wapień/lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, elementy ślusarskie – stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza się okładziny z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,
- b) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze,) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach/bruk, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów itp./, drogi rowerowe – nawierzchnia bitumiczna, lub kostka betonowa bezfazowa,
- c) przy ścieżkach pieszych i drogach rowerowych wymagane oświetlenie;

2) dopuszcza się :

- a) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) wydzielenie działek dla infrastruktury technicznej;

3) ustala się zakaz:

- a) zabudowy i sytuowania reklam,
- b) stosowania jaskrawych kolorów (dotyczy, obiektów małej architektury, nawierzchni drogowych).

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

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

Nie ustala się.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych położonych poza planem;

2) w zakresie zaopatrzenia w media:

- a) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub/i ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni nieprzepuszczalnych do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym na rowie Rotmanka, z pozostałych powierzchniowo,
- e) gospodarka odpadami - po segregacji, wywóz na składowisko odpadów; gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

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

Na terenie 3 KDX ustala się 0% stawkę procentową.

Rozdział 3.

Przepisy wykonawcze i końcowe

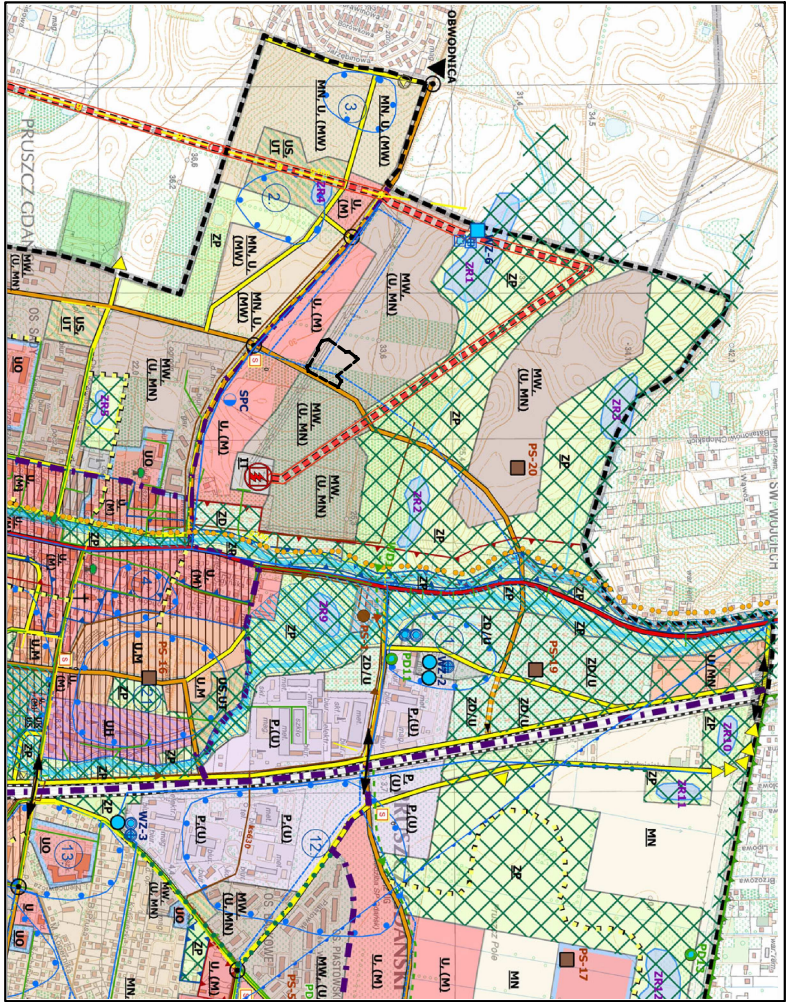
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcza Gdańskiego.

§ 10. Traci moc w części objętej ustaleniami planu przyjętego niniejszą uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Strzeleckiego” uchwalony uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr VI/34/2007 z dnia 28 lutego 2007 r.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrńska**



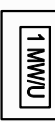
Oznaczenia



Oznaczenia obszaru objętego planem miejscowym



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



symbol terenu: 1. numer terenu, MW/U - symbol literowy terenu



teren zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową



teren zabudowy usługowej



teren ciągu pieszego



nieprzekraczalna linia zabudowy



obowiązująca linia zabudowy



wymiary odległości podane w metrach

zał. nr 1 do Uchwały nr.....
Rady Miasta Pruszcza Gdański z dnia.....

MAPA DO CELŃW INFORMACYJNYCH
odr. Dobreb 5 0005, ark. I: dz. 25/9
Sekcje mapy 6.219.26.21.4.1; 6.219.26.21.2.3
SKALA 1:500
06/19/2025



skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
OWOJENIE GIMELU, KARŁOBEŃ I KAMISZTU
POWIAZANIE OSOBY DOKŁADNIEJ
GIMELU I KARŁOBEŃ
K O WYKAZIE NIEWOLNOŚCI ZACIĄGŁEJ
niezgodnie z wyjątkiem (niezgodnie z wyjątkiem) zgodnie
z art. 160 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo grodzkie
i karne (Dziennik Ustaw z 1989 r. Nr 35, poz. 1287, z późn. zm.)

**PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI DLA DZIAŁKI nr 25/9 i 25/10 obr. 5.**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/155/2016

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 29 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że w ustalonym ustawowo okresie w ramach procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 25/9, 25/10, obr. 5, do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/155/2016

Rady Miasta Pruszcz Gdański

z dnia 29 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Wychodząc naprzeciw inwestorom Gmina Miejska Pruszcz Gdański stara się tam gdzie to jest niezbędne wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta:

- a) budowę ciągu pieszego,
- b) budowę sieci infrastruktury technicznej

3. Budowa ciągu pieszego.

W strukturę układu gminnych dróg publicznych w granicach planu wchodzi ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu jako 3 KDX.

4. Inwestycje wymienione wyżej są zadaniem własnym miasta i będą realizowane:

- z budżetu gminy,
- przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW,
- przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE,
- w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- z innych źródeł.

5. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.