

Pruszcz Gdański, dnia 19 sierpnia 2024 r.

PR.6727.183.2024

Na wniosek Ecometric Sp. z o.o. wydaje się wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

WYPIS 183/2024

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI

dotyczy działek nr 69/71, 69/70, 69/75, 69/89, 69/82, 69/12, 69/81, 69/83, 69/84, 70, 71 obręb 7 położonych w Pruszczu Gdańskim.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana” zatwierdzonym uchwałą Nr LXII/606//2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 5719 z dnia 12 grudnia 2023 r.) działki 69/71, 69/70, 69/75, 69/89, 69/82, 69/12, 69/81, 69/83, 69/84, oraz działki nr 70, 71 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym, obręb 7, położone są odpowiednio w strefach oznaczonych symbolami 1.MW/U, 2-MW/U, 3-MW/U, 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U, 7-MW/U, 8-MW/U, 9-MW/U, 2-U/MW, 3-U/MW, 4-U/MW, 5-U/MW, US/ZP, 1-ZP, 2-ZP, 1-KP, 2-KP, KP/IT, KPM, 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ, 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 01-KDW, 02-KDW, 01-KX, 02-KX, 03-KX, 04-KX, 05-KX, 07-KX, 09-KX, KDX, 1-WS/ZK, 2-WS/ZK, 3-WS/ZK.

Teren zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim.

Teren położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków.

Teren zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 13-44/50 Pruszcz Gdański 4.

Załącznik nr 1

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Krótka” zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr XLVIII/374/2002 z dnia 26.06.2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 64, poz. 1466 z dnia 27.09.2002 r.) części działek nr 70, 71 obręb 7 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym, położone są w strefie oznaczonej symbolem 01a/ZW.

Teren położony w strefie ograniczeń wzdłuż terenów PKP oraz w strefie ochronnej wzdłuż rzek i wałów przeciwpowodziowych.

Załącznik nr 2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz” zatwierdzonym uchwałą Nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 128, poz. 2661 z dnia 12 grudnia 2006 r.) części działek nr 70, 71 obręb 7 w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym, położone są odpowiednio w strefach B15.2.KD-Z, B9.1.WS, B9.2.ZP,ZZ oraz w niewielkim fragmencie w strefie B14.2.KD-L.

Działki położone są na terenie zagrożonym powodzią.

Załącznik nr 3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Cukrownia – zmiana”

USTALENIA OGÓLNE PLANU:

§ 1

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/381/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański” uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 24 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2 - 13;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 14.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych. Działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, w tym uwzględnić zagospodarowanie i najbliższe otoczenie zabytku. Zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych, tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceglanej, z szalunkiem drewnianym i z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych

dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej, zabytkowych elementów wystroju wnętrza oraz innego cennego wyposażenia zabytkowego związanego z obiektem i wskazującego na jego pierwotne przeznaczenie. Adaptację należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) alei drzew - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzone w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż i po obu stronach jezdni, chodnika lub drogi rowerowej;

3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;

4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci powyżej 12 stopni;

5) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 80% powierzchni zabudowy budynku;

6) historycznej dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć zabytkowy obiekt historyczny wyróżniający się w przestrzeni miasta wysokością, będący charakterystycznym elementem jego krajobrazu;

7) dominancie urbanistycznej - należy przez to rozumieć budynek lub obiekt budowlany wyróżniający się z otoczenia swoją wysokością, stanowiący punkt orientacyjny i krystalizujący przestrzeń;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. O ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej, dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy,

z zachowaniem skrajni drogi i ustaleń planu, elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy - do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

O ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej, na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy

w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

9) obiekcie sezonowym - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej;

10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, loggi, historycznych elementów architektonicznych budynków oraz podcieni w parterach. O ile z ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy nie wynika inaczej, dopuszcza się

wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi, elementów drugorzędnych, takich jak:

a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy - do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

11) ogrodzie deszczowym - należy przez to rozumieć obszar zieleni, w którym odpowiedni dobór gatunków roślin, ukształtowania powierzchni terenu oraz dobór warstw podłoża sprzyja retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych;

12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu na powierzchnię tej działki lub terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 14) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 15) stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) strefie lokalizacji wyższej zabudowy - należy przez to rozumieć strefę, dla której w ustaleniach szczegółowych ustala się inny niż na powstałej części terenu parametr maksymalnej wysokości zabudowy;
- 17) urządzeniu fotowoltaicznym - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 19) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, usytuowaną szeregowo, w której dwie przeciwległe, boczne ściany każdego z budynków, za wyjątkiem budynków skrajnych, zlokalizowane są w granicach działek, a elewacja frontowa usytuowana jest w tej samej linii zabudowy;
- 20) zamierzeniu inwestycyjnym - należy przez to rozumieć roboty budowlane, badania konserwatorskie, restauratorskie, adaptację, nowe zagospodarowanie terenu, w tym podział nieruchomości;
- 21) zapleczu działki - należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 22) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m;
- 23) zielonych fasadach - należy przez to rozumieć elewację budynku umożliwiającą porost roślin, taką jak żywa ściana, ruszt z roślinnością pnącą, systemy ścian z donicami.
- § 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
 - 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) obowiązujące linie zabudowy;
 - 7) obszar lokalizacji przestrzeni publicznych;
 - 8) strefa lokalizacji wyższej zabudowy;
 - 9) historyczna dominanta architektoniczna;

- 10) dominanta urbanistyczna;
- 11) zasięg otwarcia widokowego;
- 12) przedpole otwarcia widokowego;
- 13) orientacyjna lokalizacja alei drzew;
- 14) drzewa do zachowania;
- 15) obszar lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 16) oś widokowa;
- 17) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków;
- 18) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 19) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych;
- 21) historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia;
- 22) osadnik do zachowania;
- 23) płot do zachowania.

Rozdział 2

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 49 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 9 oraz symbolem literowym MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 6 oraz symbolem literowym U/MW;
- 3) teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem literowym US/ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym ZP;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni towarzyszącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym WS/ZK;
- 6) tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym KP;
- 7) teren parkingu ogólnodostępnego lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem literowym KP/IT;
- 8) teren ogólnodostępnego placu miejskiego, oznaczony symbolem literowym KPM;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 03 oraz symbolem literowym KDZ;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie), oznaczony symbolem literowym KDL(p);
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 08 oraz symbolem literowym KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami cyfrowymi 01 i 02 oraz symbolem literowym KDW;
- 13) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od 01 do 09 oraz symbolem literowym KX;
- 14) teren ciągu pieszo - jezdni, oznaczony symbolem literowym KDX.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) nakaz wykonania nasadzeń drzew w formie alei drzew wzdłuż nowoprojektowanych dróg 01-KDZ i 03-KDZ, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu drogi;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących odbiór przestrzeni, stanowiących subdominanty i przesłaniających zabytkowy Zespół Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego od strony ul. Fryderyka Chopina i Podmiejskiej, na terenach: 1-U/MW, 2-U/MW, 6-U/MW, US/ZP, 2-WS/ZK, 3-WS/ZK, 1-KP, 2-KP, 02-KDZ, KDL(p), 08-KDD, 01-KDW, 02-KDW, 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, KDX zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) nakaz zachowania i ochrony elementów oznaczonych na rysunku planu, jako dominanta urbanistyczna i historyczna dominanta architektoniczna na terenie 2-U/MW;
 - 4) na terenach innych niż 2-U/MW zakaz tworzenia subdominant oraz konkurencji pod względem gabarytów w stosunku do zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim.
2. Nakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która nawiązuje do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. W przebiegu osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących i przysłaniających ukształtowaną strukturę przestrzenną dróg i elewacji budynków zabytkowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym MW/U, zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) tereny oznaczone symbolem literowym US/ZP, ZP, zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 3) tereny oznaczone symbolem literowym MW/U, w przypadku lokalizacji obiektów oświaty, zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW ustala się zapewnienie ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) urządzenia nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w rozdziale 14, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jako ogród deszczowy;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) nasadzenia na terenie 1 drzewa rodzimych gatunków szlachetnych na każde 5 miejsc parkingowych naziemnych;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 6) zachowania i ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami

gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;

3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są: zabytek obszarowy i zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków, figurujące w rejestrze zabytków woj. pomorskiego, oznaczone na rysunku planu, tj.: Zespół Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, księga KW 40504/6, z następującymi obiektami: portiernią z bramami i murem, budynkiem biura głównego, budynkami: kotłowni głównej, surowni, techniczno - produkcyjnym, pakowni, pras wysłodkowych i suszarni, magazynu cukru, miodownika, pieca wapiennego, stolarni, magazynu opakowań, warników/produktownia, filtracji/błotniarek, rezydencji akcjonariusza, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1369 (dawny numer rejestru 1102/92) z dnia 25.08.1992 r., dla których przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, takich jak roboty budowlane, badania, prace konserwatorskie, restauratorskie, adaptacja i nowe zagospodarowanie terenu, w tym podział nieruchomości, działania w obszarze zieleni istniejącej, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. Dla zabytku obszarowego wraz z zabytkami obiektowymi wskazanymi w § 10 wpisanych do rejestru zabytków, ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której ustala się:

1) nakaz ochrony lokalizacji zabytków obiektowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ich historycznych elementów, w tym: bryły, kształtu i pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycji ścian wewnętrznych i zewnętrznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego detalu architektonicznego, materiału elewacji z cegły, oryginalnej stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej z jej podziałami, w tym stolarki metalowej i luksfer, materiałów budowlanych i kolorystyki;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;

3) nakaz ochrony konserwatorskiej elementów historycznych podziemnych, nadziemnych oraz zlokalizowanych na powierzchni ziemi, świadczących o przemysłowym charakterze terenu;

4) nakaz zachowania historycznego układu komunikacyjnego, w tym historycznych dróg brukowych. Dopuszcza się przełożenie dróg brukowych oraz ich uzupełnienie z użyciem materiału historycznego i na wzór historyczny, tj. kamiennej kostki brukowej;

5) nakaz zachowania muru z bramami w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów;

6) nową zabudowę kształtować z wykorzystaniem unikatowych rozwiązań architektonicznych i wysokiej jakości rozwiązań materiałowych, w nawiązaniu do industrialnego charakteru zabytkowej

zabudowy Zespołu Cukrowni Pruszcz, przy jednoczesnym zachowaniu i podkreśleniu ekspozycji zabytkowej zabudowy Zespołu Cukrowni, jako dominanty w przestrzeni miasta, z zachowaniem prawidłowych relacji widokowych;

7) nakaz zachowania i ochrony wartościowej zieleni wysokiej. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu. Braki te należy uzupełnić nasadzeniami szlachetnych gatunków liściastych, rodzimych i z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne. Wszelkie zamierzenia dotyczące zieleni w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

8) nakaz dostosowania sposobu i formy oświetlenia do przemysłowego charakteru zabytkowego zespołu Cukrowni;

9) dopuszczenie adaptacji obiektów zabytkowych;

10) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących;

11) zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych na gruncie, elewacjach oraz połaciach dachów zabytków obiektowych i budynków eksponowanych w przestrzeni publicznej, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż ul. Fryderyka Chopina i Podmiejskiej;

12) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w pkt 1 i 2, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

13) zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, tj.: budynek dekantatorów i sprzężarek, budynek kotłowni c.o., budynek kotłowni suszarni wysłodków, budynek kralajnic i trafostacji, budynek magazynu wysłodków suchych, budynek magazynu wysłodków, budynek mieszkalny, budynek szatni, budynek warsztatowy, komin, nowy budynek surowni oraz obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu. Dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony lokalizacji obiektów oraz ich historycznych elementów, w tym: bryły, kształtu i pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycji ścian wewnętrznych i zewnętrznych, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnej stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej z jej podziałami, w tym stolarki metalowej i luksfer, wystroju i kompozycji elewacji, historycznego detalu architektonicznego, materiału elewacji z cegły, materiałów budowlanych i kolorystyki;

2) dopuszczenie adaptacji ww. obiektów;

3) nakaz ochrony mostu kolejowego cukrowni w zakresie formy i materiału. Dopuszcza się adaptację techniczną mostu do funkcji współczesnej, zapewniając bezpieczne użytkowanie dla pieszych;

4) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;

5) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku w stanie istniejącym, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie w zakresie określonym w pkt 1 i 2, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy zabytkach, mające wpływ na wygląd obiektu, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami i należy prowadzić je z poszanowaniem ww. elementów objętych ochroną.

§ 13. Nakaz zachowania, ochrony, odtworzenia lub nawiązania zagospodarowaniem terenu do historycznego przebiegu torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczonego na rysunku planu. Obowiązuje zakaz:

- 1) zabudowy historycznego przebiegu torów;
- 2) lokalizacji miejsc do parkowania w historycznym przebiegu torów oraz w odległości 1,5 m od niego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Nakaz zachowania, ochrony, uwzględnienia, wkomponowania w zagospodarowanie terenu osadników do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy osadników.

§ 15. Nakaz zachowania i ochrony płotu, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów.

§ 16. Część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 13- 44/50 Pruszcz Gdański 4. Na obszarze tym obowiązuje ochrona archeologiczna stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr AZP 13-44/50 Pruszcz Gdański 4. W strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami US/ZP, WS/ZK, ZP, KPM, KX oraz tereny oznaczone na rysunku planu jako obszary lokalizacji przestrzeni publicznych.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 2.

4. W granicach przestrzeni publicznych oznaczonych symbolami US/ZP, ZP, dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe.

5. Zakaz grodzenia przestrzeni ogólnodostępnych, za wyjątkiem ogrodzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu.

6. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, w tym 50% powierzchni w formie nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg publicznych i terenów KX;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) stosowanie takich materiałów, jak: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, corten, beton, cegła.

7. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo - jezdnych i ciągów pieszo - rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

8. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego nawiązującego charakterem, stylem i formą do historii miejsca – zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

9. W przestrzeniach publicznych wskazanych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację obiektów sezonowych. Lokalizacja, forma, wygląd oraz kolorystyka obiektów sezonowych powinna być

podporządkowana historycznemu i zabytkowemu układowi zabudowy z uwzględnieniem zasad jej ochrony, zgodnie z § 11.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Zakaz nadbudowy zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
3. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
5. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, określony w ustaleniach szczegółowych, obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
6. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku 0,5 m.
7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, za wyjątkiem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji, za wyjątkiem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych wskazanych na rysunku planu.
10. Dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji na zabytkach obiektowych wskazanych w Rozdziale 5;
 - 2) zakaz lokalizacji na gruncie;
 - 3) dopuszcza się lokalizację na wszystkich terenach za wyjątkiem 7-MW/U, 8-MW/U, 9-MW/U, 2-U/MW, 3-U/MW, 4-U/MW, 5-U/MW, 6-U/MW, 1-KP, 2-KP, KPM, US/ZP w sposób nieekspozycyjny z ul. Fryderyka Chopina i ul. Podmiejskiej.
11. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, ustala się lokalizację zabudowy śródmiejskiej, dla której obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

12. Zakazuje się balkonów na elewacjach budynków od strony:
- 1) terenów 03-KDZ, 04-KDD, 06-KDD i 02-KX, dla budynków zlokalizowanych na terenach 1-MW/U, 2- MW/U, 3-MW/U, 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U, 7-MW/U, 8-MW/U i 9-MW/U;
 - 2) historycznej zabudowy zespołu cukrowni, dla budynków zlokalizowanych na terenach 7-MW/U i 8 - MW/U;
 - 3) obszarów lokalizacji przestrzeni publicznych, dla budynków zlokalizowanych na terenie 7-MW/U;
 - 4) terenu ogólnodostępnego placu miejskiego KPM, dla budynków zlokalizowanych na terenach 3-U/MW, 5- U/MW;
 - 5) osi widokowej, dla budynków zlokalizowanych na terenach 8MW/U i 7MW/U.
13. Przy elewacjach wskazanych w ustępie 12 dopuszcza się loggie.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 19. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” oraz w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 20. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: nie mniej niż 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

4. Ustalenia ust. 2 w zakresie podziału działek w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 10.

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

§ 22. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu:

- 1) powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza;
- 2) powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych wokół

automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, w których obowiązują przepisy odrębne.

§ 23. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z rysunkiem planu, należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 13,5 m x 13,5 m.

4. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych w granicach wszystkich terenów.

5. Zakaz lokalizacji przejazdów na terenach oznaczonych symbolem ZP.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

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

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

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami US/ZP, ZP, WS/ZK, KPM, KX;

5) dla terenów 2-MW/U i 3-MW/U dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu KP/IT w ilości nie więcej niż 15% miejsc do parkowania wynikających z pkt 1 – 3. Dla pozostałych terenów MW/U i U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach bezpośrednio przylegających do ww. terenów dróg KDD w ilości nie więcej niż 10% miejsc do parkowania wynikających z pkt 1 – 3;

6) dla terenu 2-U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenów 1-KP, 2-KP;

7) dla terenu 5-U/MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu 2-KP;

8) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1 - 3, w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW;

9) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.

7. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych o powierzchni kondygnacji podziemnej nie

większej niż 85% powierzchni terenu, na terenach oznaczonych symbolem MW/U, U/MW. Zakaz lokalizacji garaży podziemnych na terenie 2-U/MW. Na terenach oznaczonych symbolem MW/U i U/MW dopuszcza się lokalizację parkingów naziemnych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną:

1) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
2) zasady lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z § 18 ust. 10.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
2) dopuszczenie rozbudowy sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
3) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w granicach wszystkich terenów, na obszarze objętym planem;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

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

4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych bezpośrednio od strony ul. Fryderyka Chopina.

W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych na terenach 2-U/MW, 3-U/MW, 5-U/MW, 7-MW/U, 8- MW/U, US/ZP, 2-ZP, 1-KP, KPM od strony historycznej zabudowy zespołu cukrowni ustala się zamaskowaną formę obiektu.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 27. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe

§ 28. Dla terenów 1-MW/U (o powierzchni ok. 0,97ha), 2-MW/U (o powierzchni ok. 0,21ha), 3-MW/U (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) na terenie 1-MW/U: 4000 m²,

b) na terenie 2-MW/U: 1000 m²,

c) na terenie 3-MW/U: 2500 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%.

Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;

10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:

- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,

c) dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:

- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
- szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,

d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,

b) dopuszcza się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,

d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów: 4-MW/U (o powierzchni ok. 1,50ha), 5-MW/U (o powierzchni ok. 1,25ha), 6-MW/U (o powierzchni ok. 1,44ha), 8-MW/U (o powierzchni ok. 0,72ha), 9-MW/U (o powierzchni ok. 1,02ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się usługi edukacji i oświaty. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych na terenach 5-MW/U i 6-MW/U przy obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenów 02-KX i 03-KDZ ustala się nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterach.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla terenów 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U: 3,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75,

- b) dla terenów 8-MW/U i 9-MW/U: 3,1 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4, w strefie lokalizacji wyższej zabudowy: 3,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,75;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) na terenach 4-MW/U i 6-MW/U: 6000 m²,
- b) na terenie 5-MW/U: 5000 m²,
- c) na terenach 8-MW/U i 9-MW/U: 4000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%.
Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) na terenach 4-MW/U, 5-MW/U, 6-MW/U: 15,0 m,
- b) na terenach 8-MW/U i 9-MW/U: 12,5 m, w strefie lokalizacji wyższej zabudowy: 15,0 m;
- 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;
- 10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;
- 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
- a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,
- b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,
 - w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
- c) dla lukarny, o których mowa w lit. b ustala się:
- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
- d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji:
- a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.
Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,
- b) dopuszcza się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
- c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,
- d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: wzdłuż terenów 05-KDD i 02-KX budynki na terenach 5-MW/U i 6-MW/U należy lokalizować pierzejowo.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu 4-MW/U zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.

9. Tereny 8-MW/U i 9-MW/U, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4-MW/U, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 01-KDZ.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu 7-MW/U (o powierzchni ok. 1,17ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się lokalizację usług edukacji i oświaty. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 3,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%.

Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;

10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:

- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,

- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,

c) dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:

- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,

- szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,

d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,

b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,

d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega oś widokowa, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest osadnik do zachowania, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu 2-U/MW (o powierzchni ok. 2,09ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Należy zapewnić rozdział wejść z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: jak w stanie istniejącym;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynków z oknami na granicy działki wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KPM oraz obszarów lokalizacji przestrzeni publicznych;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 52%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi obiektów zabytkowych i historycznych materiałów elewacyjnych:
 - a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego wzorowanej na historycznym materiale elewacji budynków zabytkowych zespołu cukrowni,
 - b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych jedynie w sytuacji braku kolizji z wystrojem elewacji budynku zabytkowego,
 - c) dla zabudowy wokół komina stanowiącego dominantę urbanistyczną ustala się nakaz stosowania wyłącznie materiałów transparentnych i ażurowej konstrukcji nieprzysłaniających elewacji historycznej zabudowy cukrowni i komina,
 - d) dla wejścia i rozbudowy w liniach nieprzekraczalnych zabudowy dopuszcza się obiekty w konstrukcji ażurowej i elewację ze szkła,
 - e) wyłącznie jako akcent dopuszcza się: drewno, kamień, tynk w kolorze jasno szarym, écru,
 - f) dopuszcza się: stal, szkło,
 - g) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4. W granicach terenu zlokalizowane są dominanty urbanistyczne oraz historyczne dominanty architektoniczne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. W granicach terenu zlokalizowane są zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
9. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
10. W granicach terenu zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
11. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
12. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
13. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy średniejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
14. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
15. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

zgodnie z § 25 i § 26.

17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenu 3-U/MW (o powierzchni ok. 0,66ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina, ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: wolnostojąca, pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynków z oknami na granicy działki wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem KPM;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,25;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;

10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:

- osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,

- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,

c) dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:

- szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,

- szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,

d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;

12) materiał i kolorystyka elewacji:

a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego.

Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,

b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,

c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,

d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi 03-KDZ.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
7. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Tereny zlokalizowane są w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Wyklucza się planowanie nowych zjazdów na ul. Fryderyka Chopina, poza planem.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenu 4-U/MW (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina, ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,95, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,25;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
 - 9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom najbliższego chodnika, jezdni lub drogi rowerowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej;
 - 10) maksymalna długość elewacji budynku w jednej linii: 35,0 m;
 - 11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni albo dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 12 do 22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni dopuszcza się lukarny, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu, zlokalizowane:
 - osiowo względem otworów okiennych kondygnacji poniżej,

- w odległości nie mniejszej niż 0,8 m od lica ściany z zachowaniem połaci dachu w odległości 0,8 m od okapu na całej jego długości,
- c) dla lukarn, o których mowa w lit. b ustala się:
 - szerokość lica lukarny nie większą niż 1,8 m,
 - szerokość części nieprzejrzystych lica lukarny nie większą niż 0,5 m,
- d) dachy kryte materiałami matowymi: dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego lub brązu, blachą na rąbek lub papą w odcieniach grafitu, szarości;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego,
 - b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
 - c) dopuszcza się jako akcent architektoniczny: drewno, kamień w partii cokołowej, tynk w kolorze jasno szarym,
 - d) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji,
 - e) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
- 3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
- 6. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
- 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów 5-U/MW (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zapewnić niezależne wejścia z zewnątrz do lokali usługowych, bez kolizji z lokalami mieszkalnymi.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) formy zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację ścian budynku z oknami na granicy działki;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: jak w stanie istniejącym;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
- 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) ustala się wykończenie z cegły w naturalnym kolorze spieku ceramicznego. Dopuszcza się materiał w formie cegły w kolorze spieku ceramicznego, wykończenie z drewna oraz tynku w kolorze bieli i szarości,
 - b) ustala się elewację ze szkła w parterach budynków dla lokali usługowych,
 - c) dopuszcza się: stal, corten, szkło na maksymalnie 30% powierzchni każdej elewacji, kamień w partii cokołowej,
 - d) zakazuje się: klinkieru, sidingu, elewacji z tworzyw sztucznych.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
7. Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 18 ust. 11.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenu US/ZP (o powierzchni ok. 1,40ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku oznaczonego jako obiekt o wartościach historyczno-kulturowych na funkcję usługową;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizację nie więcej niż czterech wiat drewnianych o maksymalnej:
 - powierzchni zadaszenia 20 m²,
 - wysokości 3,5 m;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%. Nakaz przeznaczenia 25% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
 4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
 5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
 6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
 7. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 8. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 9. W granicach terenu zlokalizowane są osadniki, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
 11. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 38. Dla terenów 1-ZP (o powierzchni ok. 0,56ha), 2-ZP (o powierzchni ok. 0,56ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej. Na terenie 2-ZP ustala się lokalizację otwartego zbiornika retencyjnego o powierzchni nie mniejszej niż 500,0 m² w formie stawu o brzegach naturalnych w obszarze lokalizacji zbiornika retencyjnego, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%. Nakaz przeznaczenia nie mniej niż 40% powierzchni terenu na zieleń wysoką.
3. W granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony

konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu 1-ZP zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Teren 2-ZP, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów 1-WS/ZK (o powierzchni ok. 0,30 ha), 2-WS/ZK (o powierzchni ok. 1,25 ha), 3-WS/ZK (o powierzchni ok. 0,53 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni towarzyszącej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się lokalizację wiat oraz urządzeń wodnych w tym związanych z turystyką kajakową.

3. Tereny 2-WS/ZK, 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4. Część terenu 1-WS/ZK oraz tereny 2-WS/ZK i 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Teren 3-WS/ZK, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 40. Dla terenu 1-KP (o powierzchni ok. 0,38ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingu ogólnodostępnego. Dopuszcza się lokalizację parkingu kubaturowego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zielenią wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, stal, corten, drewno, kamień, przy czym ustala się nakaz stosowania zielonych fasad na nie mniej niż 50% powierzchni każdej z elewacji.
3. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu 2-KP (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu ogólnodostępnego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenu KP/IT (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu ogólnodostępnego lub infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) parkingu kubaturowego;
 - 2) budynków i budowli infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa i elektroenergetyki, w tym produkcji energii cieplnej i elektrycznej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, stal, corten, drewno, kamień, przy czym ustala się nakaz stosowania zielonych fasad na nie mniej niż 50% powierzchni każdej z elewacji.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej

stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenu KPM (o powierzchni ok. 0,52ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego placu miejskiego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) w granicach terenu dopuszcza się jedynie ruch pieszy i rowerowy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 30%.

3. W granicach terenu zlokalizowane są drzewa do zachowania, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 pkt 6.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 44. Dla terenów 01-KDZ, 02-KDZ, 03-KDZ oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

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

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi przyległej jezdni.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się zieleń w postaci alei i szpalerów drzew.

6. W granicach terenów 01-KDZ i 03-KDZ ustala się lokalizację alei drzew zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 1.

7. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpola otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

8. W granicach terenu 03-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

9. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

10. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

11. W granicach terenu 03-KDZ zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

12. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

13. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

14. Teren 02-KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 46. Dla terenów 01-KDD, 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren 08-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

5. W granicach terenów 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD i 07-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają osie widokowe, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

6. Tereny, za wyjątkiem terenu 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

7. Tereny, za wyjątkiem terenu 01-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. W granicach terenu 08-KDD zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.

9. W granicach terenów 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

10. W granicach terenu 08-KDD zlokalizowany jest płot do zachowania, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

11. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, w całości lub częściowo, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

12. Tereny 03-KDD, 07-KDD, 08-KDD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w

granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 47. Dla terenów 01-KDW, 02-KDW oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo lub w całości w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. W granicach terenów zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.
8. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenów 01-KX, 02-KX, 03-KX, 04-KX, 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, 09-KX oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych. Ustala się lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego.
2. Zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Tereny 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są, częściowo lub w całości, w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.
5. W granicach terenu 02-KX, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega oś widokowa, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
6. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX i 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX i 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
8. W granicach terenu 05-KX zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 pkt 5.
9. W granicach terenu 07-KX zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków tj.

most kolejowy cukrowni, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 3.

10. W granicach terenów 01-KX, 03-KX, 05-KX zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

11. Tereny, za wyjątkiem terenów 06-KX, 07-KX, 08-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

12. Tereny 05-KX, 06-KX, 07-KX, 08-KX, 09-KX zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

13. Tereny 05-KX i 07-KX, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

14. Teren 06-KX, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w zasięgu strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 49. Dla terenu KDX oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszo - jezdnego.

2. Zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

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

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu przedpoła otwarcia widokowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. W granicach terenu zlokalizowany jest historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

§ 50. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszczu Gdańskiego.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Krótka”

USTALENIA OGÓLNE PLANU:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ,polegający na zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański nr XXXIV/295/93 z dnia 9 czerwca 11993r obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni ”Pruszcz”).

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 2000 obejmujący obszar określony w §1, stanowiący załącznik nr 1. do niniejszej uchwały.

2. Treść rysunku planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim przepisy niniejszej uchwały odwołują się do jego elementów graficznych i oznaczeń. W szczególności obowiązują następujące oznaczenia:

- a) granice opracowania;
- b) linie rozgraniczające obszary, na którym obowiązują różne ustalenia planu;
- c) numer karty terenu i symbol terenu;
- d) linie zabudowy
- e) projektowane akcenty architektoniczne i elementy małej architektury
- f) budynki do obligatoryjnej likwidacji
- g) pomnik przyrody ze strefą ochronną
- h) projektowany pas zieleni izolacyjnej
- i) obligatoryjne przejście i przejazd wewnętrzny w obszarze zabudowy
- j) projektowana ścieżka rowerowa w obrębie terenów zielonych
- k) projektowana kładka pieszo-rowerowa
- l) zatoka postojowa w pasie drogi głównej
- m) lokalizacja przystanku autobusowego
- n) strefa ochrony archeologicznej
- o) strefa ochronna wzdłuż rzek i wałów przeciwpowodziowych
- p) teren potencjalnie zalewowy poza w/w strefą ochronną
- q) zasięg strefy ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych PKP
- r) strefa ograniczeń z zabudowy wzdłuż istniejącej linii energetycznej 15 kV
- s) teren wzdłuż kanału Raduni objęty wpisem do rejestru zabytków
- t) budynki wpisane do rejestru zabytków
- u) budynki postulowane do wpisu do rejestru zabytków
- v) pozostałe budynki o wartościach historycznych

§3

Dla terenu objętego planem ustala się regulacje przestrzenne zawarte w kartach terenu o numerach od nr 1 do 58.Zbiór kart terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§4

W przypadku ,gdy ulegną zmianie kompetencje lub nazwy organów władz samorządowych lub państwowych wymienionych w uchwale , automatycznie obowiązki i zadania tych organów zostają przejęte przez nowo powołane służby samorządowe lub państwowe.

§ 5

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pruszcz Gdański Nr XXXIV/295/93 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 9 czerwca 1993r., (Dz. Urz. Woj. Gd nr 15, poz. 81 z 1994 r. Nr 9, poz. 47; Nr 28, poz. 144, z 1996 r. Nr 20, poz. 60, z 1997 r. Nr 20, poz. 55, z 1998 r. Nr 40, poz. 146, Dz. Urz. Woj. Pom. z 1999 r. Nr 49, poz. 196 Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 75, poz. 909, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 12, poz. 215, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 13, poz. 269, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 23, poz. 583, Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 23, poz. 584)

§ 6.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Pruszcz Gdański do :

- a)niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w dzienniku urzędowym woj. Pomorskiego.
- b)umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszcza Gd.
- c)umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu ,wydawania na wniosok zainteresowanych wypisów i wyrysów z tych dokumentów, na zasadach określonych w art. 29 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
- d)uwidocznienie w planie wymienionym w§5 zmiany wprowadzonej niniejszą uchwałą .

§7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §6, który wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1.	nr karty terenu	01a
	Symbol terenu	ZW

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH

Funkcje główne – tereny wód otwartych, zieleni ochronnej, urządzeń wodnych, wałów i urządzeń przeciwpowodziowych;

Funkcje towarzyszące: ścieżka rowerowa, sieci infrastruktury technicznej;

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE (ZAKAZANE)

- wszelkie pozostałe;

4.FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH W OBSZARZE

- nie dotyczy;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- zakaz wprowadzania zabudowy;

6. ZASADY PARCELACJI TERENU

- zakaz parcelacji;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- możliwość realizacji w koronie wału przeciwpowodziowego drogi przeciwpowodziowej pełniącej jednocześnie rolę ścieżki rowerowej – wg rysunku planu.
- wyklucza się dostęp do obszaru z wyjątkiem ruchu rowerowego i pieszego w obrębie urządzonej ścieżki rowerowej, oraz ruchem pojazdów uzasadnionym względami technicznymi (eksploatacja i konserwacja urządzeń technicznych i wałów);
- projektowana kładka rowerowa- wg rysunku planu.

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – jak w p-kcie 10 i 14;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE

- nie dotyczy;

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ochrona rzeki wraz z wałami przeciwpowodziowymi oraz terenem międzywała - zgodnie z ustawą Prawo Wodne.; w szczególności obowiązuje zakaz zabudowy, kopania rowów, studni, sadzawek, wbijania słupów, sadzenia drzew i krzewów oraz innych działań, które mogłyby wpłynąć na zmniejszenie technicznej odporności wałów podczas spływu wód;
- wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu lub realizacją sieci uzbrojenia technicznego wymagają uzyskania odstępstwa od prawa wodnego, pozwolenia wodnoprawnego; uzgodnienia z Powiatowym i Miejskim Komitetem Przeciwpowodziowym, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej i właściwym terenowo zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochronnej GZWP „Żuławy Wiślane”

11. STREFY ZAGROZEŃ

- zagrożenie powodziowe w okresach zwiększonego spływu wód;
- obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański;

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, DO REWITALIZACJI

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA

- nie ustala się;

14. INNE ZAPISY

- w strefie ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych, utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych; wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Cukrownia Pruszcz”

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański ” i uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”, obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew i ul. Wita Stwosza, nazywany w dalszej części uchwały planem.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, obejmujący obszar określony w § 1, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wyjaśnienie niektórych pojęć użytych w zapisie planu:

1) jako usługi centrotwórcze w rozumieniu planu przyjmuje się usługi nadające przestrzeni charakter śródmiejski takie jak: administracja publiczna, handel detaliczny, handel hurtowy o powierzchni użytkowej do 150 m², kultura, edukacja, usługi zdrowia i opieki społecznej, mieszkalnictwo zbiorowe (internaty i hotele), usługi turystyki, rozrywki, łączności, usługi rzemieślnicze (rozumiane jako działalność typu szewc, krawiec, fryzjer, fotograf, złotnik, rzemiosło artystyczne, itp.), banki, biura, działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów, inne usługi na zasadzie analogii do ww. lub o analogicznym stopniu uciążliwości, która nie powoduje przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku jak dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń. 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.

Wyklucza się także obiekty handlowe wielkopowierzchniowe lokalizowane w nowo budowanych budynkach;

2) jako strefy zieleni wewnętrznej w rozumieniu planu przyjmuje się oznaczone na rysunku planu strefy w obrębie terenów zabudowy, obligatoryjnie wolne od zabudowy, które nakazuje się urządzać jako tereny komponowanej urządzonej zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej z uwzględnieniem małej architektury (m.in. urządzeń do zabaw dla dzieci towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej), w tym min. 70% powierzchni czynnej biologicznie,

3) powierzchnia biologicznie czynna obejmuje grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową a także teren urządzonej jako trawniki, kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację; wyklucza się utwardzenia nawierzchni pod parkingi, place składowe;

4) intensywność zabudowy określają ustalone w kartach terenu: dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu oraz dopuszczalna wysokość zabudowy,

5) wysokość zabudowy oznacza całkowitą wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwiczy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku (nie dotyczy kominów),

6) jako naturalną warstwicę terenu w terenach zabudowy należy przyjmować warstwicę zgodną z projektowaną rzędną terenu w przypadkach, gdy została ona ustalona w karcie terenu;

7) powierzchnia zabudowy jest to powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; nie wlicza się do powierzchni zabudowy:

□□□- powierzchni obiektów budowlanych podziemnych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

□□□□- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów i ramp zewnętrznych, daszków, występów dachowych, markiz, oświetlenia zewnętrznego,

8) linie zabudowy dotyczą zabudowy projektowanej,

- obligatoryjne :oznaczają, że ściana budynku w części nadziemnej nie może wykraczać poza linię i powinna pokrywać się z przebiegiem linii na min. 80% swej długości

- nieprzekraczalne : oznaczają że ściana budynku w części nadziemnej nie może wykraczać poza linię

- określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, schodów i ramp zewnętrznych, werand i ganków wejściowych oraz w przypadku budynków istniejących adaptowanych wind dla niepełnosprawnych.

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

10) stawka procentowa – podstawa do określenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

11) określenie reklama oznacza : szyldy, plansze, napisy na markizie, oświetlone plansze lub kasetony, ekrany reklamowe (np. billboard, baner, transparent, plakat), umieszczone na obiektach budowlanych lub wolnostojące.

12)

a/ zespół zabytkowy wpisany do rejestru zabytków PWKZ (na mocy decyzji z dnia 25.08.1992r, nr rejestru 1369) podlega ochronie i konserwacji na mocy przepisów szczególnych; wszelkie prace budowlane, adaptacyjne, remonty kapitalne lub doraźne, sytuowanie reklam i elementów małej architektury muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

b/ budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków PWKZ (na mocy decyzji z dnia 25.08.1992r, nr rejestru 1369) podlegają bezwzględnej ochronie i konserwacji na mocy przepisów szczególnych; wszelkie prace budowlane adaptacyjne, remonty kapitalne lub doraźne muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych, obowiązuje zachowanie historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zabytkowego wyposażenia i wystroju wnętrz;

13) obiekty reprezentujące wartość historyczną podlegają ochronie konserwatorskiej ustanowionej na mocy niniejszego planu; wszelkie prace budowlane, adaptacyjne i remonty kapitalne muszą być wykonywane pod nadzorem konserwatorskim, z poszanowaniem ich historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zabytkowego wyposażenia i wystroju wnętrz z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

14) teren objęty strefą ochrony archeologicznej - oznacza, że wszelkie prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych i prac ratowniczych, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych oraz konieczności uzyskiwania związanych z tym uzgodnień i opinii właściwych organów (w tym właściwe służby ochrony archeologicznej i konserwator zabytków);

15) 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;

16) jako stan istniejący przyjmuje się stan zagospodarowania w roku 2006;

17) ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o kondygnacji, należy przez to rozumieć kondygnację naziemną. Ilości kondygnacji podziemnych nie określa się.

§ 4

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

- 1) budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub 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) zagospodarowanie terenów w pasach technicznych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych (w tym stref ochronnych szer 7,5 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi
- 3) zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę;
- 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;
- 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 rozprawiania sieci (energetycznej, wodno-kanalizacyjnej).
- 6) a) w związku z przewidzianą w planie realizacją projektowanej nowej zabudowy w obrębie istniejącego Zespołu Cukrowni Pruszcz ustala się obligatoryjną realizację projektowanego stawu retencyjnego o pojemności min.7000m³ w obrębie terenu ozn. A1.2 WS oraz przepompowni wód deszczowych (wariantowa lokalizacja – w obrębie terenu A1.1.ZP lub A20.1ZP).
b) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie;
c) 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;
d) zasady i warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej zostaną określone w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta.
7) możliwa korekta wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

§ 5

Zasady grodzienia:

1. Zakaz grodzienia od strony gdzie obowiązuje obligatoryjna linia zabudowy oraz od strony dróg publicznych.
2. Styl ogrodzenia dostosowany do charakteru obiektu budowlanego - zakaz stosowania prefabrykatów betonowych.
3. Zakaz lokalizacji na ogrodzeniach reklam.
4. Minimum 50% powierzchni ogrodzenia (ściany bocznej) – ogrodzenie pełne.
5. Wysokość ogrodzenia do 1,20 m.

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 49 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi głównymi o łącznej powierzchni 37,2 ha, oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym od A1 do A29 i od B1 do B20, którym przyporządkowano karty terenów zawierające zapis ustaleń niniejszego planu odnoszących się dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, głównymi.

W obrębie tych terenów wyodrębniono liniami rozgraniczającymi wewnętrznymi tereny elementarne oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, oznaczającym przeznaczenie – główną funkcję terenu. Teren stanowi zabudowę śródmiejską – intensywną zabudowę na obszarze śródmieścia, centrum miasta.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U - tereny zabudowy usługowej centrotwórczej - śródmiejskiej

US – tereny sportu i rekreacji

ZP - tereny zieleni urządzonej

ZN - tereny zieleni objętej ochroną

ZZ - tereny zagrożone powodzią

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KD-Z – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze

KD-L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne

KD-D – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe

KDW - tereny dróg wewnętrznych

KDX - tereny ciągów pieszych publicznych

KP- tereny parkingów

Kd – tereny urządzeń technicznych kanalizacji deszczowej

- tereny zamknięte, oznaczone graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Karty terenów zawierające zapisy ustaleń niniejszego planu odnoszące się dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi głównymi:

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

1. nr karty terenu B 9

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. WS	Teren wód otwartych śródlądowych – rzeka Radunia
2. ZP	Teren zieleni urządzonej, małej gastronomi
3. ZP	Teren zieleni urządzonej
ZZ	Teren zagrożony powodzią

3. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) teren zieleni parkowej 1. ZP i i 3. ZP urządzonej o wysokich walorach krajobrazowych; z komponowaną zielenią niską i wysoką; zakaz sytuowania reklam;
- 2) zabudowa gastronomiczna z zapleczem socjalnym na powierzchni do 5% terenu B9.2

- 3) elementy małej architektury oraz obiektu gastronomicznego powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być 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, kąt nachylenia dachu 35⁰ -45⁰, pokrycie dachu -dachówka ceramiczna;
- 4) w ewentualnych powierzchniach utwardzonych (przejścia piesze, ścieżka rowerowe, przejazdy) należy stosować materiały o szlachetnych fakturach / bruk, kamień, żwir, płyty o fakturach naturalnych materiałów itp./.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających głównych,
adaptacja istniejących podziałów wewnętrznych

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- 1) powierzchnia czynna biologicznie powinna obejmować: – min 80% obszaru, w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników w postaci komponowanej zieleni parkowej urządzonej;
- 2) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi, działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- cały teren powinien być objęty zorganizowaną formą działalności inwestycyjnej, obejmującej realizację stawu retencyjnego oraz urządzenie terenów zielonych wraz z małą architekturą, małą gastronomią i towarzyszącą infrastrukturą techniczną;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) obsługa komunikacyjna terenu – z dróg przyległych;
- 2) zakaz organizacji parkingów.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych – na powierzchnię terenu; utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i realizację małych urządzeń sieciowych (typu stacja trafo, przepompownia wód deszczowych) w obrębie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały.

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) ochrona koryta i brzegów rzeki Raduni –zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) należy zapewnić dostępność rzeki Raduni dla robót konserwacyjnych, zakaz realizacji ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień w pasie szerokości min. 5 m wzdłuż brzegów rzeki;
- 3) teren elementarny 2.ZP,ZZ położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej"). Konieczna realizacja zabezpieczeń p/powodziowych wzdłuż zachodniego brzegu rzeki. Wybór formy i rozwiązania techniczne zabezpieczeń (podniesienie brzegu, ścianki szczelne, ew. inne formy) - na podstawie szczególnych opracowań;

- 4) do czasu wyeliminowania zagrożenia (tj. realizacji w/w zabezpieczeń p/powodziowych obowiązują zakazy i nakazy obowiązujące dla terenów zagrożonych powodzią wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne),
- 5) Wszelkie działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu i realizacją uzbrojenia muszą być prowadzone z zachowaniem przepisów szczególnych;

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

zakaz realizacji wszelkich tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) realizację dojeżdż, dojazdów i parkingów i jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych

1. nr karty terenu B 14

1. PRZEZNACZENIE TERENU \

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. KD-L	Droga publiczna lokalna
2. KD-L	Droga publiczna lokalna
3. KD-L, ZZ	Droga publiczna lokalna, teren zagrożony powodzią
4. Kd	Teren infrastruktury (kanalizacja deszczowa) i komunikacji

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga lokalna istniejąca D ½ -do adaptacji i modernizacji;
- 2) szerokość pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 3) parametry techniczne drogi:
- a) szer. jezdni min 7,0 m,
- b) chodnik obligatoryjny jednostronny szer min.2,0m
- 4) jezdnia-nawierzchnia asfaltowa;
- 5)w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących bilbordów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
- 7) adaptacja przystanku autobusowego w terenie elementarnym 3.KD-L –wg rysunku planu dopuszcza się wiatę przystankową w pasie drogi;
- 8) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak : drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów,
- 9) ścieżka rowerowa jednostronna – wg rysunku planu;

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających,

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w zasięgu strefy ochrony archeologicznej – wg rysunku planu /dot. terenu elementarnego 3.KD-L/

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

- 1) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi, działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej;

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

- 1) skrzyżowania: z ul. Chopina- proste lub skanalizowane
- 3) nie dopuszcza się dopuszcza się organizacji miejsc parkingowych w pasie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchni terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach;
- 2) obligatoryjna adaptacja przepompowni ścieków deszczowych w terenie 4. Kd;
- 3) cały teren drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 4) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

- 1) dla rzeki Raduni i zagospodarowania jej bezpośredniego sąsiedztwa obowiązują zakazy i nakazy wynikających z przepisów szczególnych / Prawo Wodne/;
- 2) teren elementarny 3.KD-L, ZZ położony jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. "wody stuletniej"), obowiązują zakazy i nakazy obowiązujące dla terenów zagrożonych powodzią wynikające z przepisów szczególnych (Prawo Wodne);
- 3) dla terenu elementarnego 1.KD-L i 2.KD-L ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

- 1) nie ustala się

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

- 1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;

2) realizację jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu na ul. Chopina (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych

1. nr karty terenu B 15

2. PRZEZNACZENIE TERENU

oznaczenie terenów elementarnych	Funkcje terenu
1. KD-Z	Droga publiczna zbiorcza
2. KD-Z	Droga publiczna zbiorcza (wiadukt)

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) droga zbiorcza istniejąca D ½ do adaptacji i modernizacji;
- 2) szerokość pasa drogowego – adaptacja istniejącego pasa drogowego;
- 3) parametry techniczne drogi:
 - a) min. szer. jezdni -istniejąca
 - b) chodnik obustronny szer. min.1,5m,
- 4) jezdnia-nawierzchnia asfaltowa;
- 5) w chodnikach i pozostałych nawierzchniach utwardzonych (z wyjątkiem jezdni) należy stosować nawierzchnie o szlachetnych fakturach (np. kostka brukowa, kamień, płyty o fakturach naturalnych materiałów);
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących bilbordów reklamowych, reklamy muszą być wkomponowane w elementy małej architektury;
- 7) elementy małej architektury powinny reprezentować wysoką wartość estetyczną i użytkową. Muszą być realizowane w ujednoliconej stylistyce z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach jak: drewno, okładziny kamienne /piaskowiec, granit, wapień / lub ceramiczne o szlachetnych fakturach, ozdobne elementy ślusarskie – np. aluminium, stal, żelazo kute, stal nierdzewna; wyklucza wykończenia z papy i PCV; kolorystyka elementów powinna być zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów;
- 8) obligatoryjna ścieżka rowerowa jednostronna dwukierunkowa lub jednostronny stronny ciąg pieszo rowerowy – w g rysunku planu;
- 9) obligatoryjna modernizacja istniejącego wiaduktu w terenie elementarnym 2.KD-Z.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

wydzielenie po obrysie linii rozgraniczających (wg istniejących wydzieleń geodezyjnych)

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie dotyczy

6. ZASADY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU PRZYRODNICZEGO

- 1) ochrona istniejących drzew – zgodnie z przepisami szczególnymi działalność związana z gospodarką istniejącym starodrzewem podlega uzgodnieniom z właściwymi organami – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej.

7. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

nie dotyczy;

8. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA

1) skrzyżowania: istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi : skanalizowane lub proste;

3) nie dopuszcza się dopuszcza się organizacji miejsc parkingowych w pasie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) zaopatrzenie w media: woda: z sieci wodociągowej, elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, odprowadzenie wód opadowych: z utwardzonych powierzchni dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów- do kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczególnych: z pozostałych powierzchni: na powierzchni terenu, utylizacja odpadów stałych -zgodnie z ustawą o odpadach

2) pas drogi stanowi korytarz dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

3) pozostałe ustalenia dot. infrastruktury - zgodnie z § 5 uchwały;

10. INNE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA

1) realizacje jakichkolwiek elementów zagospodarowania mogących mieć wpływ na organizację ruchu (droga wojewódzka) należy przeprowadzać z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

2) w rejonie rzeki Radunii obowiązują zakazy i nakazy wynikających z przepisów szczególnych / Prawo Wodne/; wszelkie działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu i realizacją uzbrojenia, muszą uwzględniać warunki wynikające z przepisów szczególnych (dotyczy terenu elementarnego 2.KD-Z);

3) w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych (dotyczy terenu elementarnego 2.KD-Z);

11. ZASADY DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

1) zakaz realizacji tymczasowych form zagospodarowania

12. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA NALICZENIU OPŁAT Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

nie dotyczy

13. INNE ZAPISY

1) oświetlenie zewnętrzne oraz zaopatrzenie w wodę musi być zgodne z warunkami ochrony p/pożarowej i obrony cywilnej;

§ 7

Zobowiązuje się Burmistrza Pruszcza Gdańskiego do:

a) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały do Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku w celu sprawdzenia zgodności z prawem i ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,

b) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Pruszcza Gdański,

c) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu, wydawania na wniosek zainteresowanych stron wypisów i wrysów z tych dokumentów, na zasadach określonych w ustawie.

§ 8

Traci moc:

- we fragmentach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza uchwalony uchwałą Nr L/356/1998 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 20 lutego 1998 r.,
- we fragmentach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni "Pruszcz") uchwalony uchwałą Nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 czerwca 2002 r.
- we fragmentach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „rejon ul. Wojska Polskiego” uchwalony uchwałą Nr XXII/214/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2004 r.,

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 7 pkt a, b, który wchodzi w życie z dniem uchwalenia

Załącznik:

1. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia – zmiana”
2. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „KRÓTKA”
3. Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”

1.

Otrzymują:

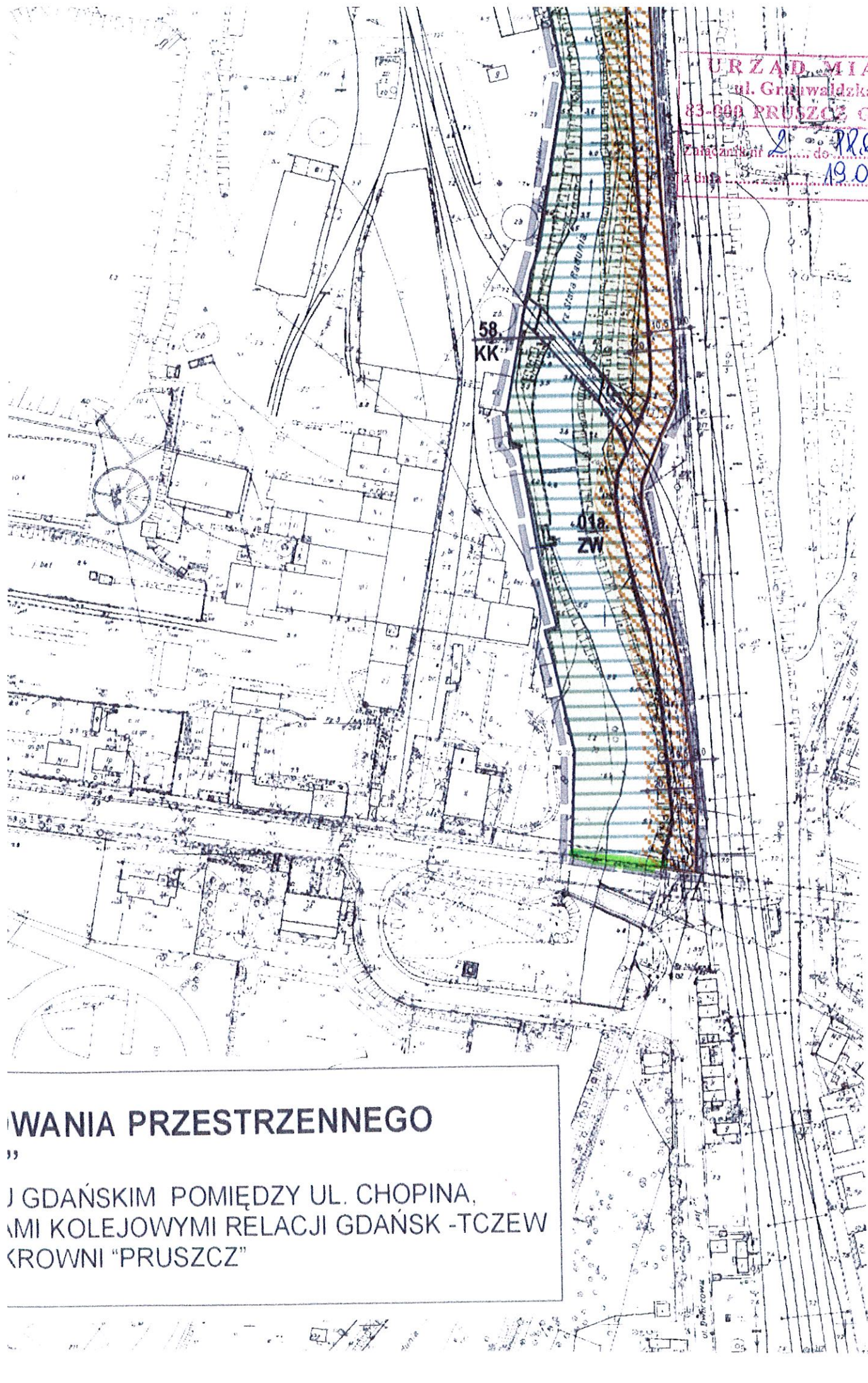
1. Wnioskodawca: Ecometric sp. z o.o.
2. a/a.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ds. komunalnych

Radostaw Kłopotowski

„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 jakiego 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
ul. Grunwaldzka 29
83-600 PRUSZCZ GDAŃSKI
Załącznik nr 2 do PR.SZ.183.202
z dnia 19.08.2024



Niniejszy
do uchwały
nr.....

TYTUŁ
ZLECAJĄCY
JEDNOSTRONNIE
PROJEKTANT
ZESPÓŁ AUTORSKI

WYKONANIE PRZESTRZENNEGO

W MIASTACH GDAŃSKIM I PRUSZCZ GDAŃSKIM
POMIĘDZY UL. CHOPINA I UL. GOSKOWICZ
WRAZ Z KOLEJOWYMI RELACJAMI GDAŃSK - TCZEW
I KROWNI "PRUSZCZ"

URZĄD MIASTA
ul. Grunwaldzka 20
83-000 PRUSZCZ GDAŃSKI
Załącznik nr 3 do PR.6127.183.2024
z dnia 19.08.2024

A2.6. KDW

A2.2. U

A2.8.
KDW

A2.4.KP

A17.1.U

18.1.U

B15.2.KD-Z

B9.2.
ZP,ZZ

B9.1.
WS

B14.3.KD-L,ZZ

B19
ZAM
PKF