



**PROSPEKT INFORMACYJNY  
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO**

**P.N. „CUKROWNIA - ETAP 1”**

**realizowanego na nieruchomości położonej  
w Pruszczu Gdańskim przy ul. Fryderyka Chopina  
jako Etap 1 Przedsięwzięcia Deweloperskiego  
p.n. „Cukrownia”**

Prospekt dla Lokalu Mieszkalnego «Nr»

Sporządzony dnia 20 sierpnia 2025 r.  
Aktualizacja<sup>1</sup> nr (1): 26 września 2025 r., Aktualizacja nr (2): 10 października 2025 r.,  
Aktualizacja nr (3): 20 listopada 2025 r., Aktualizacja nr (4): 26 listopada 2025 r.,  
Aktualizacja nr (5): 1 grudnia 2025 r., Aktualizacja nr (6): 18 grudnia 2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

*Prospekt został opracowany zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r.  
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego  
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*

---

<sup>1</sup> W związku ze zmianą stanu prawnego lub faktycznego Prospekt może ulegać zmianie w toku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w celu identyfikacji zmian w treści Prospektu zostały zamieszczone odwołania do kolejnych aktualizacji poprzez oznaczenie ich kolejnymi cyframi (A1), (A2), (A3) etc., które zostały lub zostaną wprowadzone w datach odpowiadających kolejnym numerom.

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	NDI Cukrownia PG sp. z o. o. z siedzibą w Sopocie KRS: 0000680775
Adres	ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot
Numer NIP i REGON	NIP: 5851478738      REGON: 367427085
Numer telefonu	58 771 77 70
Adres poczty elektronicznej	biuro@ndid.pl
Numer faksu	+48 58 771 77 01
Adres strony internetowej dewelopera	Strona dewelopera: <a href="https://ndid.pl">https://ndid.pl</a> Strona inwestycji: <a href="https://ndid.pl/inwestycja/cukrownia">https://ndid.pl/inwestycja/cukrownia</a>

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

PRZYKŁAD DEWELOPERSKIEGO	OSTATNIEGO	UKOŃCZONEGO	PRZEDSIĘWZIĘCIA
Adres			
Data rozpoczęcia			
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie			
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie prowadzi się.		

NDI Cukrownia PG Sp. z o.o. jest spółką celową założoną w celu zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego „Cukrownia”. Spółka dominująca, NDI Development sp. z o.o. działa w ramach Grupy NDI Sopot S.A., która zrealizowała wiele projektów mieszkaniowych, biurowych, hotelowych oraz infrastrukturalnych w całej Polsce.

Poniżej przykłady przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez inne spółki celowe należące do grupy NDI:

- 1) **Przedsięwzięcie deweloperskie „Chlebova Apartamenty” zrealizowane przez NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.,**

Adres: ul. Stępkarska 7, 80-858 Gdańsk

Data rozpoczęcia: 11.02.2019 r.

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 22.05.2021 r.

- 2) **Przedsięwzięcie deweloperskie „Rezydencja Merwede” zrealizowane przez NDI Brzeźno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres: ul. Łamana 7, 80-519 Gdańsk

Data rozpoczęcia: 31.01.2022 r.

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 29.04.2024 r.

- 3) **Przedsięwzięcie deweloperskie „Jagiellońska 13” zrealizowane przez NDI JAGIELLOŃSKA Sp. z o.o.,**

Adres: ul. Jagiellońska 13, 80-371 Gdańsk

Data rozpoczęcia: 01.04.2022 r.

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie: 29.03.2024 r.

INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Chopina, Pruszcz Gdański działka ewidencyjna nr 134 obręb 7
Nr księgi wieczystej	(A3) GD1G/00381896/4  Docelowo działka nr 147 będzie znajdowała się w odrębnej księdze wieczystej.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	(A3)
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy, księga wieczysta jest prowadzona.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Chopina na południe od przedmiotowej inwestycji - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo - ul. Grota-Roweckiego na południe od przedmiotowej inwestycji - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo - ul. Grunwaldzkiej na zachód od przedmiotowej inwestycji - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego terenu przemysłowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim na wschód i północ od przedmiotowej inwestycji,</li> <li>• bliskie sąsiedztwo jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Chopina 32 - możliwe uciążliwości hałasowe i świetlne,</li> <li>• bliskie sąsiedztwo stadionu miejskiego przy Centrum Kultury i Sportu przy ul. Grota Roweckiego - lokalizacja imprez masowych - możliwe uciążliwości hałasowe i świetlne,</li> <li>• bliskie sąsiedztwo skateparku przy ul. Chopina 26- możliwe uciążliwości hałasowe,</li> </ul>

- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowej Pruszcz Gdański na wschód od przedmiotowej inwestycji - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo hali sportowej i boiska piłkarskiego przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 1 im. Marii Konopnickiej w Pruszczu Gdańskim przy ul. Niemcewicza 1- możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo plaży miejskiej w pobliżu ul. Podkomorzego 18B,
- sąsiedztwo rzeki Radunia na wschód od przedmiotowej inwestycji, wzdłuż torów kolejowych,
- sąsiedztwo Kanału Raduni na zachód od przedmiotowej inwestycji, wzdłuż ul. Grunwaldzkiej,
- sąsiedztwo Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Gdańskiej 1A,
- sąsiedztwo Komendy Powiatowej Policji przy ul. Wita Stwosza 4,
- sąsiedztwo targowiska miejskiego przy ul. Krótkiej 22,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych i magazynowych na południe od ul. NSZZ Solidarność,
- sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pruszcz Gdański przy ul. Dobrowolskiego,
- sąsiedztwo napowierzchnych linii elektroenergetycznych m.in. w pobliżu stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pruszcz Gdański,
- sąsiedztwo kościołów, m.in. przy ul. Chopina 3 i ul. Wojska Polskiego 37,
- sąsiedztwo 49. Bazy Lotniczej (Baza sił powietrznych) przy ul. Powstańców Warszawy 28B, w odległości ok. 1,4 km od planowanej inwestycji,
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (m. in. przy ul. ul. Krótkiej 4, ul. Obrońców Westerplatte, na terenie Parku Miejskiego przy ul. Mickiewicza, na zachód od ul. Grunwaldzkiej),
- obszar w promieniu 1 km od inwestycji jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 50 m n.p.m. od lotniska wojskowego Pruszcz Gdański,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Grunwaldzkiej) znajduje się na obszarze objętym strefą bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,</li> <li>• teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (obszar na północ od ul. Chopina) znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,</li> <li>• część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Grunwaldzkiej) została wyznaczona jako obszar rewitalizacji, uchwałą nr XXXV/326/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański w dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2016-2025",</li> <li>• Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Chopina - na zachód od rzeki Radunia i na północ od ul. Gdańskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ i południe od ul. Obrońców Westerplatte) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.</li> </ul>
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p> <p>Brak uchwalonego planu ogólnego gminy Pruszcz Gdański. Gmina przystąpiła do jego sporządzenia podejmując w dniu 21 marca 2024 r. uchwałę nr LXV/613/24 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Pruszcz.</p> <p>dostęp:  <a href="https://bip.pruszcz.pl/wiadomosci/17747/wiadomosc/748135/uchwala_nr_lxv61324_w_sprawie_przystapienia_do_sporzadzania_plan">https://bip.pruszcz.pl/wiadomosci/17747/wiadomosc/748135/uchwala_nr_lxv61324_w_sprawie_przystapienia_do_sporzadzania_plan</a></p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański, przyjęte uchwałą nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r.</p> <p>dostęp: <a href="https://bip.pruszcz-gdanski.pl/arttykul/442/9731/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-">https://bip.pruszcz-gdanski.pl/arttykul/442/9731/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-</a></p>

		<a href="#">zagospodarowania-przestrzennego-miasta-pruszcz-gdanski</a>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nieruchomość jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.  Dostęp: <a href="https://mpruszczgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/">https://mpruszczgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/</a>
	Miejscowy plan odbudowy	Nie został uchwalony na terenie inwestycji
	Inne	Nie zostały uchwalone na terenie inwestycji
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1

	zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.1
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 5.2
	Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy	<b>Nie dotyczy</b>

<p>albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><b>Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.</b></p>	
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:</p>	<p>miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><b>Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 4.2</b></p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p><b>Nie zostały wydane na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji</b></p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p><b>Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 4.3</b></p>
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p><b>Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji</b></p>
	<p>miejsowych planach odbudowy</p>	<p><b>Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji</b></p>
	<p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	<p><b>Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 4.7</b></p> <p><b>Jednakże, część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Chopina - na zachód od rzeki Radunia i na północ od ul. Gdańskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ i południe od ul. Obrońców Westerplatte) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych</b></p>
	<p><b>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</b></p>	

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr 5 - ROZDZIAŁ 4.6.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji.
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>	

Czy jest pozwolenie na budowę	<b>TAK</b>	<b>NIE</b>
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	<b>TAK</b>	<b>NIE</b>
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak</del>	<b>NIE</b>
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<b>Decyzja nr 602/2025 z dnia 3 lipca 2025 r. wydana przez Starostę Gdańskiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące: budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą w Pruszczu Gdańskim na dz. nr ew. 134 jedn. ewid. 220401_1 Miasto Pruszcz Gdański, obr. ewid. 0007, obręb 7.</b>	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<b>Nie dotyczy, budynek nie został jeszcze oddany do użytkowania.</b>	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	<b>Nie dotyczy, zadanie inwestycyjne będzie realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.</b>	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Nie dotyczy – deweloper buduje budynek wielorodzinny.</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót – sierpień 2025 roku (A1) Planowany termin zakończenia robót – 30 kwietnia 2027 roku	
Opis zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<b>1</b>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach zadania inwestycyjnego powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi i garażem podziemnym w Pruszczu Gdańskim na dz. nr ew. 134 obr. 007 przy ul. Fryderyka Chopina. Budynek zaprojektowano w formie dwóch części nadziemnych oznaczonych roboczo jako „klatka A” i „klatka B” ze wspólnym garażem podziemnym i wspólnymi pomieszczeniami technicznymi.

		<p>Na działce nr 134 i 147 położony jest także budynek będący obiektem zabytkowym Cukrowni Pruszcz (wskazany na Planie Zagospodarowania Terenu, położony przy zachodniej granicy działki), w którym prowadzone będzie biuro sprzedaży, a którego przeznaczenie w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub po jego zakończeniu może zostać zmienione.</p> <p>Odległość nad ziemią projektowanego budynku mieszkalnego od obiektu zabytkowego Cukrowni Pruszcz wynosi 23 metry.</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona na podstawie obmiaru powykonawczego przeprowadzonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	(A3) (A5) Wkład własny - 25% Wpłaty nabywców - 75% Sposób i procentowy udział źródeł finansowania może się zmieniać wraz z rozwojem zadania inwestycyjnego.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	(A3) Na dzień sporządzenia prospektu Deweloper nie planuje pozyskiwania kredytu
Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	(A2) 0.45%  Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	(A2) Deweloper podpisał w dniu 29 września 2025 r. <b>Umowę nr 739287/182/25/10/N o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank”)</b> . Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikają z umowy o prowadzenie	

rachunku powierniczego i są zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).

Główne zasady funkcjonowania MRP wynikające z Ustawy to:

1. **Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** (dalej „MRP”) – to należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy (dalej łącznie „**umowa deweloperska**”), z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego („**Harmonogram**”).
2. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek wygenerowanym przez Bank na podstawie **Umowy otwartego rachunku powierniczego** zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie.
3. Bank prowadzący MRP ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy informuje go o wpłatach i wypłatach dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej.
4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z MRP w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
5. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
7. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera,
8. Prawo wypowiedzenia umowy MRP przysługuje wyłącznie

	Bankowi i tylko z ważnych powodów.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	(A2) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram zadania inwestycyjnego	<b>Etap</b>	<b>Zakres prac</b>	<b>Wartość %</b>	<b>Planowany termin zakończenia etapu</b>
	1	Zakup działek, dokumentacja projektu budowlanego wraz z decyzją pozwolenia na budowę, rozbiórka istniejących budynków w kolizji z inwestycją.	25%	31.08.2025 r.
	2	Wykonanie wykopu wraz z zabezpieczeniem warstwą chudego betonu pod płytę fundamentową hali garażowej. 30% konstrukcji płyty fundamentowej hali garażowej wraz z uszczelnieniem z wyłączeniem otworów technologicznych.	15%	31.12.2025 r.
	3	Konstrukcja budynku A,B do poziomu stropu nad poziomem +1 w zakresie stropów oraz ścian nośnych konstrukcyjnych żelbetowych i murowanych oraz ścian międzylokalowych i zewnętrznych osłonowych z wyłączeniem ścian działowych, otworów technologicznych w stropach i ścianach.	20%	30.04.2026 r.
	4	Stan surowy otwarty Budynku A,B w zakresie stropów oraz ścian nośnych konstrukcyjnych żelbetowych i murowanych oraz ścian	10%	31.07.2026 r.

	międzylokalowych i zewnętrznych osłonowych. Konstrukcja więźby dachowej budynku A, B bez warstw pokrycia dachowego.		
5	Zamontowana stolarka okienna ( bez wyposażenia i obróbek ościeży). Wykonanie warstw hydroizolacyjnych stropodachu nad halą garażową ( z wyłączeniem otworów technologicznych).	10%	30.09.2026 r.
6	Wykonanie pokrycia dachowego Budynku A,B. Wykonanie Elewacji Budynku A,B. Wykonane Ścianki działowe w Budynku A,B. Wykonane posadzki od poziomu +1 w Budynku A,B. Wykonanie instalacji pod posadzkowych od poziomu +1 w budynku A,B.	10%	30.11.2026 r.
7	Zakończony montaż stolarki drzwiowej. Zakończony montaż instalacji sanitarnych i elektrycznych podposadzkowych i podtynkowych. Stan wykończenia wnętrz - wytynkowane ściany, wykonane posadzki, wykończone posadzki w częściach wspólnych. Stan wykończenia zewnętrzny - elewacja, balustrady zewnętrzne, pokrycie Docelowe ogrodzenie terenu, przyłącza do	10%	30.04.2027 r.

	<p>Budynku A,B, zagospodarowanie terenu w zakresie małej architektury, chodników i dróg bez nasadzeń i zieleni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.</li> </ul>		
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p><b>Cena lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji.</b></p> <p>Jednakże zgodnie ze wzorem umowy stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego cena przedmiotu umowy może ulec zmianie w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dokonania przez Nabywcę zmian w Lokalu, w stosunku do standardu określonego w prospekcie informacyjnym,</li> <li>b) zmiany obowiązującej stawki VAT,</li> <li>c) zmiany powierzchni Lokalu.</li> </ol>		
<p><b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b></p>			
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><b>Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego:</b></p> <p>§4.5. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT, Cena określona w § 4.1. umowy deweloperskiej, może zostać stosownie zwiększona, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a Nabywca o powyższym zostanie zawiadomiony, nie później niż do czasu podpisania Umowy przeniesienia własności. Nabywca w terminie 7 dni od pisemnego zawiadomienia go przez Dewelopera o przeliczeniu Ceny i jej podwyższeniu, w związku z obowiązywaniem nowych przepisów o podatku VAT, może od umowy odstąpić składając pisemne oświadczenie, na warunkach opisanych w § 8 ust. 3-5 i 7 umowy deweloperskiej.</p> <p>§4.8. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie o więcej niż +/- 2% od powierzchni podanej w umowie deweloperskiej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od daty powiadomienia go przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu wraz z wyliczeniem ostatecznej i całkowitej ceny Lokalu. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej w takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia § 8 ust. 3- 5 i 7 umowy deweloperskiej. Prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji, kiedy zmniejszenie lub zwiększenie powierzchni użytkowej Lokalu nastąpi w wyniku zleconych przez Nabywcę i wykonanych prac aranżacyjnych w zakresie układu ścianek działowych.</p>		

§ 8.1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zwanej poniżej jako „Umowa”), w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwana dalej jako „Ustawa B”),
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy B,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył - zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy B - prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

w przypadkach, o których mowa w pkt 1) - 5) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

§ 8.2. Nabywca ma również prawo odstąpić od Umowy:

- 1) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie, jednakże przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej w pierwszym zdaniu niniejszego punktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 5,00 % ceny netto przedmiotu Umowy określonej w § 4 ust. 1 Umowy,
- 2) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy B; w takim

przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy B,

3) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy B; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,

4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy B, w terminie określonym w tym przepisie; w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy B,

5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy B,

6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy B,

7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §8.1 lub §8.2 Umowy:

- Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niej,

- Deweloper zwróci Nabywcy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją tej Umowy.

§ 8. 3. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku opisanym w § 4 ust. 5 i 8 Umowy, poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu w formie opisanej poniżej. Nabywca zobowiązany będzie zwrócić Deweloperowi koszty przywrócenia Lokalu do stanu sprzed aranżacji Lokalu oraz koszty wykreślenia wszelkich roszczeń z ksiąg wieczystych. Odstąpienie z tytułu wskazanego w § 4 ust. 5 i 8 nie rodzi po stronie Nabywcy żadnych roszczeń odszkodowawczych.

§ 8. 4. W przypadkach, o których mowa w §8 ust. 1-3 Umowy, zwrot należnych Nabywcy kwot, nastąpi wyłącznie na rachunek bankowy, przy czym:

1) w sytuacji, gdy środki znajdowały się będą na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, zwrot

zgromadzonych na tym rachunku środków nastąpi na zasadach określonych w § 2 Umowy,

2) w sytuacji gdy środki zostaną wypłacone Deweloperowi z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, zwrot tych środków przez Dewelopera nastąpi na rachunek bankowy Nabywcy w terminie nie dłuższym niż 30 dni od skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu, zawierającego jednocześnie zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej, wskazania przez Nabywcę numeru rachunku bankowego i niezwłocznego dostarczenia do Dewelopera osobiście lub listownie, podpisanej kopii faktury korygującej VAT.

§ 8. 5. Jakikolwiek oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne wyłącznie, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej (gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej) i złożone jest w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 8. 6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku:

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

2) niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu umowy lub na podpisanie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

§ 8. 7. W razie skorzystania z prawa odstąpienia, Deweloper będzie uprawniony do żądania kary umownej w wysokości 5% ceny netto przedmiotu umowy, określonej w § 4 ust.1 Umowy. Wymagalność kar umownych, w przypadkach odstąpienia opisanych w §8 ust. 6 powyżej, następuje w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera. Deweloper ma prawo potrącić kary umowne z wierzytelnością Nabywcy.

§ 8. 8. W przypadkach, o których mowa w §8 ust. 6 Umowy zwrot należnych Nabywcy kwot nastąpi na zasadach określonych w §8 ust. 4 Umowy nie później niż w terminie 30 dni roboczych od złożenia przez Nabywcę skutecznej zgody na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, wskazania rachunku bankowego i odpowiedniej informacji z banku kredytującego Nabywcę.

	<p>Nabywca powinien osobiście lub listownie dostarczyć do Dewelopera podpisaną kopię faktury korygującej VAT.</p> <p>§ 8.9. W przypadku, o którym mowa w §8 ust. 6 Umowy, Nabywca zobowiązuje się opuścić Lokal na żądanie Dewelopera, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do opuszczenia Lokalu, pozostawiając go w stanie nie pogorszonym. Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji. Jeżeli do wydania Lokalu nie doszło, a zostały wykonane zlecone przez Nabywcę prace aranżacyjne, Nabywca zobowiązany jest zwrócić koszty związane z przywróceniem Lokalu do stanu sprzed aranżacji.</p> <p>§ 8.10. W przypadku skorzystania z prawa do odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, do opuszczenia Lokalu i rozliczenia stosuje się wprost §8 ust. 9 Umowy.</p> <p><b>Ponadto Ustawa przewiduje, że:</b></p> <p>Art. 44. 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.</p>
<p><b>INNE INFORMACJE</b></p>	
<p>I. (A3) Deweloper informuje, że na dzień sporządzenia prospektu (wersji A3) nieruchomości nie jest obciążona żadną hipoteką.</p> <p>Wobec powyższego nie istnieją wierzyciele hipoteczni i nie jest potrzebna zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności ani przyrzeczenia jego udzielenia.</p> <p>II. Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy ma możliwość zapoznania się z dokumentami pod adresem: ul. Chopina 15/1, 83-000 Pruszcz Gdański, po uprzednim umówieniu się telefonicznym, tj. z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;</li> <li>3) pozwoleniem na budowę;</li> <li>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera i spółki dominującej za ostatnie dwa lata;</li> <li>5) projektem budowlanym.</li> </ol> <p>(A3)</p> <p>III. Informacja o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów zostanie uzupełniona po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p><i>Środki pieniężne zgromadzone w (A2) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).</i></p>	

*Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:*

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec (A2) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie,*
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,*
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,*
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,*
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,*
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,*
- (A2) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku S.A., Orange Finanse produkty bankowe dostarcza mBank.*

*Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.*

Załącznik nr 5 - Informacja o sąsiedztwie inwestycji

DZ. EW. NR 134, OBREB 7,  
PRUSZCZ GDAŃSKI, UL. CHOPINA  
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



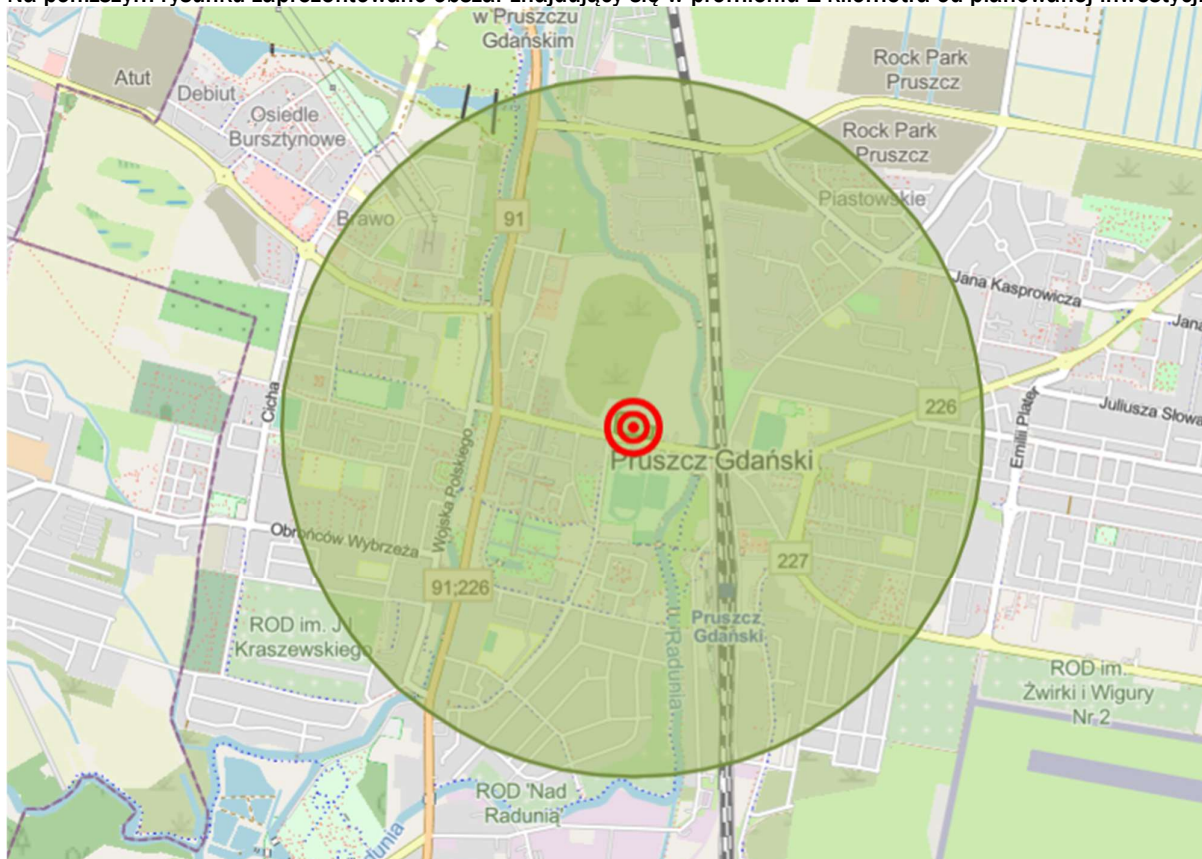
# Spis treści

1. [LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
2. [INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3. [MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. [PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.1. [Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta Pruszcz Gdański](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.2. [Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.3. [Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.4. [Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.5. [Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.6. [Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 4.7. [Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5. [PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 5.1. [Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
  - 5.2. [Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim](#) \_\_\_\_\_ Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

## 1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie pomorskim, w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Chopina, na działce ewidencyjnej nr 134 zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym nr 7.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: *dział analiz Tabelaofert.pl* na podstawie mapy OpenStreetMap

## 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIĘDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo – ul. Chopina na południe od przedmiotowej inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo – ul. Grotta-Roweckiego na południe od przedmiotowej inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo – ul. Grunwaldzkiej na zachód od przedmiotowej inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo zabytкового terenu przemysłowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim na wschód i północ od przedmiotowej inwestycji,
- bliskie sąsiedztwo jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Chopina 32– możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo stadionu miejskiego przy Centrum Kultury i Sportu przy ul. Grotta Roweckiego – lokalizacja imprez masowych - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bliskie sąsiedztwo skateparku przy ul. Chopina 26– możliwe uciążliwości hałasowe,

- sąsiedztwo linii kolejowej i stacji kolejowej Pruszcz Gdański na wschód od przedmiotowej inwestycji – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo hali sportowej i boiska piłkarskiego przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 1 im. Marii Konopnickiej w Pruszczu Gdańskim przy ul. Niemcewicza 1– możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo plaży miejskiej w pobliżu ul. Podkomorzego 18B,
- sąsiedztwo rzeki Radunia na wschód od przedmiotowej inwestycji, wzdłuż torów kolejowych,
- sąsiedztwo Kanału Raduni na zachód od przedmiotowej inwestycji, wzdłuż ul. Grunwaldzkiej,
- sąsiedztwo Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Gdańskiej 1A,
- sąsiedztwo Komendy Powiatowej Policji przy ul. Wita Stwosza 4,
- sąsiedztwo targowiska miejskiego przy ul. Krótkiej 22,
- sąsiedztwo terenów przemysłowych i magazynowych na południe od ul. NSZZ Solidarność,
- sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pruszcz Gdański przy ul. Dobrowolskiego,
- sąsiedztwo napowierzchnych linii elektroenergetycznych m.in. w pobliżu stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pruszcz Gdański,
- sąsiedztwo kościołów, m.in. przy ul. Chopina 3 i ul. Wojska Polskiego 37,
- sąsiedztwo 49. Bazy Lotniczej (Baza sił powietrznych) przy ul. Powstańców Warszawy 28B, w odległości ok. 1,4 km od planowanej inwestycji,
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (m. in. przy ul. ul. Krótkiej 4, ul. Obrońców Westerplatte, na terenie Parku Miejskiego przy ul. Mickiewicza, na zachód od ul. Grunwaldzkiej),
- obszar w promieniu 1 km od inwestycji jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy do 50 m n.p.m. od lotniska wojskowego Pruszcz Gdański,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Grunwaldzkiej) znajduje się na obszarze objętym strefą bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,
- teren inwestycji oraz część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (obszar na północ od ul. Chopina) znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon ul. Grunwaldzkiej) została wyznaczona jako obszar rewitalizacji, uchwałą nr XXXV/326/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański w dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2016-2025",
- Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Chopina – na zachód od rzeki Radunia i na północ od ul. Gdańskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ i południe od ul. Obrońców Westerplatte) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

### **3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU**

---

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, przyjęte uchwałą nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r.
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,

Posłużono się również: uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

Uchwałą nr XXXV/326/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański w dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia "Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2016-2025" część obszaru w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji (rejon ul. Grunwaldzkiej) została wyznaczona jako obszar rewitalizacji.

#### **4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ**

---

##### **4.1. Inwestycje wynikające z planu ogólnego miasta Pruszcz Gdański**

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Uchwałą nr II/16/2024 Rady Miasta Pruszcz Gdański przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta Pruszcz Gdański.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, przyjęte uchwałą nr XXVI/238/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r.

##### **Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański:**

- teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarze przeznaczonym tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej,
- ustala się orientacyjny przebieg planowanej drogi zbiorczej od ul. Grota-Roweckiego w kierunku północnym,
- ustala się orientacyjny przebieg planowanych dróg lokalnych od ul. Przemysłowej w kierunku północnym,
- ustala się orientacyjny przebieg planowanej drogi lokalnej jako przedłużenia ul. Fryderyka Chopina w kierunku wschodnim do ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego,
- wyznacza się międzynarodową trasę rowerową wzdłuż torów kolejowych i wzdłuż ul. NSZZ Solidarność,
- wyznacza się obszar wskazany do rewitalizacji – rejon ul. Grunwaldzkiej,
- wyznacza się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej dwutorowej 110 kV od stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pruszcz Gdański Stella w kierunku północno – zachodnim,

- ustala się korytarz ekologiczny o randze regionalnej wzdłuż rzeki Radunia,
- wyznacza się część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (rejon rzeki Radunia oraz tereny na południe od ul. Chopina i na północ od ul. Gdańskiej) jako obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- teren inwestycji oraz obszar na północ od ul. Chopina znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
- wyznacza się obszar objęty strefą bezpośredniej ochrony konserwatorskiej (rejon ul. Grunwaldzkiej),
- wyznacza się strefy ochrony archeologicznej,
- ustala się przy budowie i remontach zaleca się stosowanie odpowiednich standardów realizacji inwestycji zapewniających ochronę mieszkańców przed hałasem i innymi uciążliwościami m.in. komunikacyjnymi,
- ustala się, że zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna) powinna być uzupełniana o zwarte tereny zielone (o znacznej powierzchni), tworzące spójny system przyrodniczy miasta w powiązaniu z rozwojem komunikacji pieszej i rowerowej,
- dla nowoprojektowanej zabudowy zaleca się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, jednak nie mniej niż min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na terenach przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej wyklucza się lokalizację nowych obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów,
- zakłada się rozwój usług oświaty, w tym w zakresie szkolnictwa wyższego I stopnia,
- ustala się centralne pasmo usług jako głównie historyczne pasmo tkanki miejskiej – śródmieście, które pełnić powinno nadrzędną rolę polegającą na centralizowaniu struktury miejskiej, nadawaniu charakteru miasta. Centrum koncentrować powinno zwartą zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową, w tym obiekty: usług ponad miejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, hoteli, obiektów kultury, usług handlu, turystyki gastronomicznej i rozrywki,
- przewiduje się możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, m.in. na terenie dawnej Cukrowni, jedynie w obiektach zabytkowych adaptowanych na ten cel,
- zaleca się wykorzystanie obiektów zespołu cukrowni na cele usług kultury,
- ustala się, że istniejące obiekty i urządzenia sportowe należy sukcesywnie modernizować i rozbudowywać oraz likwidować towarzyszące im bariery architektoniczne,
- wyznacza się lokalizację imprez masowych m.in. na terenie Centrum Kultury i Sportu przy ul. Chopina,
- ustala się połączenie siecią ścieżek pieszych i rowerowych ogólnomiejskich terenów zieleni i usług sportu i rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejących ogrodów działkowych z utrzymaniem ich dotychczasowego charakteru,
- ustala się zachowanie terenów zieleni w początkowym biegu rzeki Raduni w formie niezainwestowanego użytku ekologicznego,
- ustala się przekształcenie w parki miejskie terenów nad rzeką Radunią,
- ustala się prowadzenie stałej modernizacji i rozbudowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w energię ciepłą,

- ustala się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
- ustala się rozwijanie i usprawnianie transportu publicznego, obniżając w miarę możliwości natężenie ruchu samochodowego,
- ustala się zachęcanie do korzystania z transportu rowerowego poprzez rozwijanie infrastruktury technicznej w tym zakresie,
- ustala się dążenie do systematycznego zadrzewiania i zakrzewienia lokalnych korytarzy ekologicznych i systemów zieleni miejskiej tworzących korytarze przewietrzające dla miasta,
- ustala się realizację ulicy zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy miasta od ul. Powstańców Warszawy do ul. Kopernika,
- ustala się realizację zespołu dróg tworzących obwodnicę południową Pruszcza Gdańskiego łączącą ul. Skalskiego z drogą krajową nr 91 przy Rusocinie jako wielofunkcyjne połączenie węzła autostradowego z obszarem Żuław Wiślanych poprawiające spójność regionu,
- planuje się budowę przedłużenia ul. Skalskiego oraz przejazdu przez tory kolejowe w celu zrealizowania połączenia pomiędzy wschodnią a zachodnią częścią miasta,
- ustala się możliwość połączenia drugiego wiaduktu w ciągu ul. Przemysłowej z ul. Strzeleckiego przez rzekę Radunię i kanał Raduni oraz tory PKP,
- ustala się przedłużenie ul. Podmiejskiej w kierunku północnym wzdłuż torów kolejowych,
- ustala się połączenie ul. Emilii Plater z wiaduktem w ciągu ul. Chopina poprzez ul. Modrzewskiego, która stanowi komunikacyjną oś osiedla w kierunku wschód-zachód,
- ustala się budowę bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych,
- ustala się utworzenie systemu komunikacji zbiorowej miejskiej z powiązaniem do linii kolejowej,
- ustala się utworzenie parkingów zbiorowych w centrum miasta, dopuszcza się realizację parkingów podziemnych,
- ustala się budowę spójnej sieci ścieżek rowerowych,
- ustala się utworzenie węzła integracyjnego w obszarze stacji kolejowej typu Park&Ride i Bike&Ride,
- ustala się realizację głównego ciągu pieszo - rowerowy od ul. Grunwaldzkiej do jednostki G bezkolizyjnie w stosunku do torów PKP,
- ustala się, że istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie.

#### **4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

W promieniu 1 kilometra od analizowanej działki ewidencyjnej, na której planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia 36 planów miejscowych:

1. Uchwała nr XLVIII/374/2002 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego obejmujący teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), zmieniona uchwałą nr XXXIV/329/2005 Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „KRÓTKA”, obejmującego teren w rejonie ul. Przemysłowej i linii kolejowej relacji Gdańsk - Tczew (fragment terenu oznaczony symbolem 32P).

2. Uchwała nr XXII/207/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Pole – małe”.
3. Uchwała nr LIV/530/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. NSZZ Solidarność”.
4. Uchwała nr XXVIII/178/96 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, dotyczącej działek Nr 2/1 i 2/5 położonych przy ulicy Obrońców Westerplatte w Pruszczu Gdańskim.
5. Uchwała nr XXVII/269/2013 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kasprowicza - zmiana”.
6. Uchwała nr XXIX/284/2005 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański – rejon ul. Kasprowicza, obejmującego działki w obrębie 9 oznaczone symbolami: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, H1.
7. Uchwała nr XXIX/333/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK”.
8. Uchwała nr XXIII/230/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprowicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta.
9. Uchwała nr XVII/172/2008 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 22 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Orzeszkowej”.
10. Uchwała nr XIII/169/2020 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Korzeniowskiego”.
11. Uchwała nr XIII/168/2020 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Stonecznej”.
12. Uchwała nr XVI/182/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Powstańców Warszawy - ogrody działkowe”.
13. Uchwała nr XL/410/2022 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”.
14. Uchwała nr IV/38/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Bursztynowe II”.
15. Uchwała nr XXXVI/387/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „GPZ Pruszcz”.
16. Uchwała nr XLI/401/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Raciborskiego”.

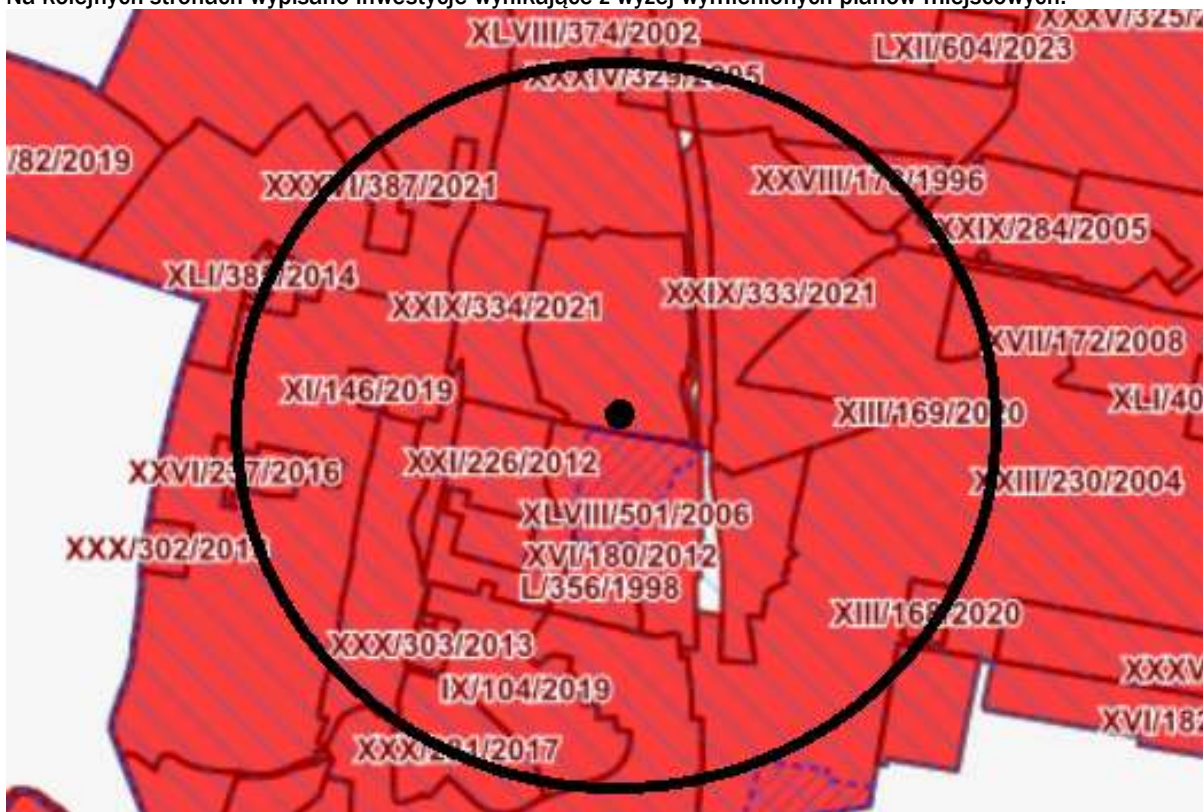
17. Uchwała nr XXIV/285/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 17 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Ignacego Mościckiego”.
18. Uchwała nr XLI/385/2014 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Cichej”.
19. Uchwała nr XXIX/334/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”.
20. Uchwała nr XXV/249/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „ul. Spokojna, Cicha” - teren pomiędzy ul. Raciborskiego, Kanałem Raduni, ul. Niepodległości, a zachodnią granicą administracyjną miasta.
21. Uchwała nr XI/146/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Teren ciepłowni”.
22. Uchwała nr XI/145/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Szkoła Podstawowa Nr 2”.
23. Uchwała nr XXVI/237/2016 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 12 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 451/2, 19/17, obr 13.
24. Uchwała nr XXI/226/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Centrum”.
25. Uchwała nr XXII/214/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Wojska Polskiego” - teren pomiędzy ul. Niepodległości, Grota Roweckiego, Grunwaldzką oraz Chopina.
26. Uchwała nr XLVI/439/2010 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon Alei ks. Józefa Waląga”.
27. Uchwała nr XXI/225/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 26 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Grunwaldzkiej”.
28. Uchwała nr XXX/303/2013 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Grunwaldzkiej 71”.
29. Uchwała nr XXXV/324/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działki nr 523/2, obr.12.
30. Uchwała nr XXIII/231/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Mickiewicza” - teren ograniczony ul. Mickiewicza, Grota Roweckiego, Zastawną, a torami kolejowymi relacji Pruszcz Gdański - Kartuzy.
31. Uchwała nr L/356/98 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 20.02.1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pruszcz Gdański - zespołu zabudowy mieszkaniowej „Mickiewicza” obejmującego obszar o pow. 7,13 ha położony między granicami: posesji nr 5 przy ul. Mickiewicza, granicą Parku Miejskiego, projektowaną linią rozgraniczającą Grota

Roweckiego, granicą terenów sportowych i ciągu pieszego oznaczonego symbolem 05KXZP, linią brzegową rzeki St. Radunia i ulicą Mickiewicza.

32. Uchwała nr XVI/180/2012 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Podkomorze”.
33. Uchwała nr XXX/281/2017 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 6 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Ignacego Krasickiego”.
34. Uchwała nr IX/104/2019 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 18 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon Szkoły Podstawowej Nr 3”.
35. Uchwała nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia - zmiana”.
36. Uchwała nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”, obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew i ul. Wita Stwosza.

Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Czerwonym kolorem oznaczono tereny obowiązujących miejscowych planów, natomiast granatowymi kreskami oznaczono miejscowe plany w trakcie sporządzania. Niebieskim kreskowaniem oznaczono obszar przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: [Tabelaofert.pl](https://mpruszczgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/) dział analiz na podstawie mapy dostępnej w <https://mpruszczgdanski.e-mapa.net/wykazplanow/>

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański obejmującego teren ograniczony ulicą Chopina, Kanałem Raduni, północną granicą miasta i torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew (z wyłączeniem terenu Cukrowni „Pruszcz”), z późniejszą zmianą:**

- ustala się realizację dróg dojazdowych i przedłużenie istniejących dróg dojazdowych,
- ustala się realizację ścieżki rowerowej oraz kładki pieszko – rowerowej w rejonie rzeki Raduni,
- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, na północ od ul. Przemysłowej,
- na rysunku planu, w rejonie rzeki Raduni wskazuje się obszar potencjalnie zalewowy, w przypadku wystąpienia tzw. wody stuletniej poza terenami stref ochronnych, a także obszar objęty strefą ochrony wzdłuż rzek i wałów przeciwpowodziowych,
- ustala się ochronę rzeki wraz z wałem przeciwpowodziowym oraz przyległym terenem zieleni zgodnie z Prawem Wodnym, 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,
- ustala się ochronę istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych, wszelkie prace pielęgnacyjne i modernizacyjne z nimi związane wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
- ustala się ochronę istniejących wartościowych drzew,
- zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny, do obowiązków inwestora należy wyposażenie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach adaptowanych i nowoprojektowanych położonych na tym obszarze w techniczne środki ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami,
- dla istniejących obiektów infrastruktury technicznej znajdujących się w obrębie terenu zalewowego należy wprowadzić urządzenia zabezpieczające przed ich ewentualnym zalaniem (np. wał ziemny, ścianki szczelne),
- w terenach zieleni nie dopuszcza się sytuowania obiektów mogących powodować zanieczyszczenie wód lub gleby,
- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochrony GZWP Żuławy Wiślane,
- część obszaru planu znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański oraz w zasięgu uciążliwości przebiegającej w sąsiedztwie drogi krajowej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Pole – małe”:**

- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie,
- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,
- należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (wykonanie melioracji, systemu retencyjnego itp.), należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- obszar objęty planem leży w całości w obrębie zbiornika międzymorenowego GZPW Nr 1.11 „Subniecka Gdańska”,

- przy realizacji wszelkich inwestycji na obszarze objętym planem należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dla dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- zakłada się budowę sieci wodociągowej mającej na celu zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i p. poź. terenów oraz działek przeznaczonych pod zabudowę,
- przewiduje się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w formie obiektów wolnostojących lub jako wbudowane w obiekty kubaturowe; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- przewiduje się budowę kolektorów sanitarnych 200 odprowadzających ścieki bytowo - gospodarcze z terenów planu miejscowego,
- dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami,
- dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami,
- dopuszcza się indywidualne sieci telewizyjne w odbiorze satelitarnym,
- dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej,
- dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. NSZZ Solidarność”:**

- ustala się realizację drogi 10KDL, stanowiącej połączenie ul. Podmiejskiej z ul. NSZZ Solidarność,
- na rysunku planu wskazuje się ciągi zieleni wysokiej w terenie 1U-P (w rejonie ul. NSZZ Solidarność) oraz w terenie zieleni,
- na rysunku planu wskazuje się granicę terenu ochrony przyrodniczej miasta oraz strefę przydepresyjną i granicę ochrony wód podziemnych nr 112,
- na rysunku planu wskazuje się granicę strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ciągów rowerowych w ciągu dróg publicznych,
- przy realizacji zagospodarowania terenów wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych,
- na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz przedsięwzięć uciążliwych oraz składowania i magazynowania wszelkich materiałów na otwartym terenie,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów pod funkcje publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych,
- wszelkie ciekie, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód; dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego; właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekie wodne, stanowiące ich

własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji,

- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,
- teren planu jest obszarem o trudnych warunkach posadowienia budynków (torfy od 0,3 m p.p.t. – 9,5 m p.p.t.), przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne i zgodnie z zaleceniami przewidzieć w projekcie środki techniczne gwarantujące bezpieczeństwo konstrukcji,
- w terenach wolnych od zainwestowania należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne,
- obszar objęty planem leży w całości w obrębie zbiornika międzymorenowego GZPW Nr 111 „Subniecka Gdańska”,
- nakazuje się stosowanie zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną; wycinka drzew i zakrzewień, w których występują chronione rośliny, zwierzęta lub grzyby zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a wycinkę drzew i krzewów będących siedliskiem ptaków, po wypełnieniu przepisów o ochronie przyrody należy realizować poza sezonem lęgowym,
- w obrębie planu zaleca się realizację ogrodów deszczowych,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w obrębie terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb, w tym skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV lub jej przełożenie, od linii wyznacza się obszar ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii; w przypadku przełożenia linii średniego napięcia nadal obowiązuje obszar ochrony funkcyjnej w odniesieniu do nowej lokalizacji linii napowietrznej, w odniesieniu do skablowanej linii 15 kV nie obowiązuje; zagospodarowanie w obszarze ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi; zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- na terenie całego planu dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego i dostosowanie cieków, w tym rozbudowę ich przekroju poprzecznego, do możliwości odprowadzania zwiększonej ilości wód z terenów zurbanizowanych; w miejscu skrzyżowań z rowami melioracyjnymi należy zaprojektować przepusty.

#### **Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, dotyczącej działek Nr 2/1 i 2/5 położonych przy ulicy Obrońców Westerplatte w Pruszczu Gdańskim:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, lokalizację ciągów rowerowych/ścieżek rowerowych oraz szpalerów drzew i pojedynczych drzew,
- zakazuje się realizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących i dobudowanych do budynków,
- w obrębie obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z1.1, Z1.2, Z1.3, Z2.2, Z3, Z4, Z, Z5, Z7, Z8 - dopuszcza się prowadzenie zintegrowanych przedsięwzięć inwestycyjnych (dalej nazwanych „przedsięwzięciami zintegrowanymi”) polegających na tym, że: a) projekt budowlany wykonywany jest dla całego obszaru przedsięwzięcia zintegrowanego, b) pozwolenie na budowę udzielane jest inwestorowi łącznie, dla wszystkich obiektów projektowanych na obszarze przedsięwzięcia zintegrowanego.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kasprowicza - zmiana”:**

- dla istniejącego zadrzewienia dopuszcza się wycinkę, ze względu na bezpieczeństwo ruchu oraz w celu niezbędnych cięć sanitarnych,
- ustala się zachowanie i maksymalną ochronę wartościowego drzewostanu,
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności powinien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- obszar planu położony jest w strefie powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; zagospodarowanie terenu budowlami i elementami infrastruktury powyżej 10,0 m nad poziomem terenu winno być uzgodnione z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie planu,
- dopuszcza się na całym obszarze opracowania budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przebudowę, modernizację, rozbudowę i zastępowanie istniejących sieci i urządzeń nowymi odcinkami lub urządzeniami, wynikającymi z potrzeb.

**Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański – rejon ul. Kasprowicza, obejmującego działki w obrębie 9 oznaczone symbolami: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, E1, E2, E3, F1, F2, F3, F4, F5, F6, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, H1:**

- każdą z parceli należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,
- w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. PCK”:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych, pasów zieleni izolacyjnej, drzew wskazanych do ochrony,
- na rysunku planu wskazuje się granicę stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz obiekty o walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,
- na rysunku planu wskazuje się drogi wewnętrzne i dojazdowe do realizacji,
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu: lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej; wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy terenów P/U oraz inwestycji celu publicznego,

- użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego, należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
- ustala się nakaz zachowania i ochrony drzew, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu; uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego drzewa nasadzeniem tego samego gatunku lub rodzimego gatunku szlachetnego,
- przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować różnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- w granicach przestrzeni ogólnodostępnych, poza terenami dróg, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci,
- w obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.,
- obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 112 „Żuławy Gdańskie”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- w granicach obszaru objętego planem, na terenie 26-IT zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza,
- obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny. Należy zachować odległości od linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym oraz w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- w granicach planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także ścieżek rowerowych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg; 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,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Wschód” – teren pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, Chopina, Prusa, torami kolejowymi relacji Gdańsk-Tczew, ul. PCK, Kasprówicza, Kopernika, a wschodnią granicą administracyjną miasta:**

- ustala się przedłużenie ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego w kierunku Ronda Żuławskiego,

- ustala się realizację nowych dróg dojazdowych i wewnętrznych wskazanych na rysunku planu,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ścieżek rowerowych,
- na rysunku planu wskazuje się strefy ograniczenia wysokości, strefy ochrony archeologicznej i konserwatorskiej oraz granicę GZWP nr 112B,
- w obszarze planu wyklucza się lokalizację handlowych obiektów wielkoprzestrzennych,
- ustala się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; ustalenia te dotyczą także możliwości adaptacji istniejących terenów i obiektów; ustalenia te nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, drogami i liniami kolejowymi,
- obszar opracowania znajduje się w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B,
- ustala się ochronę szpalerów drzew zdominowanych przez starodrzew,
- ustala się, że ścieżki rowerowe należy realizować wzdłuż wszystkich ulic zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi; adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe, jeżeli spełniają obowiązujące normy techniczne,
- w obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach niż KDU1, KDU2 i P1,
- ustala się, że system infrastruktury technicznej podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane stosownie do potrzeb,
- w ramach rozbudowy systemu wodociągowego należy dążyć do maksymalnego zpierścieniowania sieci, ze szczególnym uwzględnieniem powiązania sieci pomiędzy obszarami południowym i północnym w obrębie planu i poza jego obszarem oraz połączenia z ujęciami,
- w obszarze planu ustala się zasadę sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi,
- w obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- ustala się, że nowe lokalne przepompownie ścieków należy realizować w obrębie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych,
- w obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej,
- w procesie modernizacji i rozbudowy sieci elektroenergetycznych należy etapowo doprowadzić do ich skablowania,
- w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
- w ramach modernizacji i rozbudowy sieci gazowej należy dążyć do jej dalszego zpierścieniowania,
- ustala się modernizację i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako kablowej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Orzeszkowej”:**

- obszar planu położony jest w strefie powierzchni ograniczających lotniska wojskowego w Pruszczu Gdańskim; zagospodarowanie terenu budowlami i elementami infrastruktury powyżej 15,0 m nad poziomem terenu winno być uzgodnione z Dowództwem Sił Lotniczych,

- 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,
- zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych,
- 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,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazana jest budowa kotłowni osiedlowych dla budownictwa wielorodzinnego w każdej jednostce mieszkaniowej,
- na terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie elementów małej architektury.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Korzeniowskiego”:**

- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki,
- obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”,
- w przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni następuje z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki,
- dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno: wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, nie mogą również rosnąć drzewa - wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach szczegółowych.

### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Słonecznej”:**

- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki,
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, zakazuje się realizacji nowej zabudowy, a rozbudowa budynków nie może powodować zwiększenia powierzchni zabudowy; w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami szczegółowymi, obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”,
- w przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni następuje z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki,
- dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno: wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, nie mogą również rosnąć drzewa - wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach szczegółowych.

### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Powstańców Warszawy - ogrody działkowe”:**

- ustala się zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na budowę, remont i przebudowę dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- ustala się wymóg zapewnienia przy realizacji ustaleń planu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących i objętych ochroną: roślin, zwierząt i grzybów,
- ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych; tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej - określonych w planie, lokalizowanych w obrębie terenów U i U/P - zgodnie z ustaleniami § 15, § 16 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania do służb ruchu lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 10 m n.p.t.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Polskich Kolejarzy”:**

- na rysunku planu wskazuje się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, obiekty o walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy oraz granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- na rysunku planu wskazuje się drzewa do zachowania oraz obiekty do likwidacji,
- ustala się realizację skweru/ placu publicznego w terenie O11-KDX,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
- ustala się nakaz zachowania i ochrony drzew, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu; uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego drzewa nasadzeniem tego samego gatunku lub rodzimego gatunku szlachetnego,
- przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na terenach innych niż tereny oznaczone symbolami ZP/U, KP, KP/ZP, KDX, KX,
- obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska” oraz częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 112 „Żuławy Gdańskie”, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza,
- obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny oraz nr 226 Pruszcz Gdański – Gdańsk Port Północny; należy zachować odległości od linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym oraz w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- w granicach planu dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo - rowerowych, a także ścieżek rowerowych,
- w strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi wojewódzkiej nr 226 i nr 227, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami; w przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi

wojewódzkiej nr 226 i nr 227, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych,

- ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem ZP/U,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; nowe dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych, a także w granicach ciągów pieszo - jezdnych oraz pieszych, 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.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Bursztynowe II”:**

- na rysunku planu wyznacza się obszar wskazany do rewitalizacji, w rejonie Kanału Raduni,
- na rysunku planu wskazuje się proponowaną zmianę przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN średniego napięcia, przy ul. Antoniego Dobrowolskiego,
- na rysunku planu wskazuje się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku inżynierskiego - Kanał Raduni, wpisanego do rejestru zabytków,
- na rysunku planu wskazuje się proponowane ciągi pieszo – rowerowe w rejonie Kanału Raduni, proponowaną trasę dla rolkarzy w rejonie zbiornika wodnego przy ul. Pawła Edmunda Strzeleckiego oraz lokalizację drzew do zachowania,
- w granicach obszaru wskazanego do rewitalizacji, oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz wprowadzenia oświetlenia oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 11 i § 12; nakaz nie dotyczy terenu 48-WS,
- w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się instalacje świetlne i wodne, a także urządzenia rekreacyjne i sportowe,
- obszar objęty planem, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska", dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15kV, a także kablowa linia wysokiego napięcia 110kV, dla których wyznaczono pasy ograniczeń, zgodnie z rysunkiem planu; wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasów ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych,

- ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną; linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg i ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych; projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogowym drogi oznaczonej symbolem O1-KDGP, a przejścia przez tę drogę projektować prostopadle do jej osi, zgodnie z przepisami odrębnymi; 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.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „GPZ Pruszcz”:**

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni następuje z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- dopuszcza się realizację budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- obszar objęty planem, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska", dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV, a także kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV, dla których wyznaczono pasy ograniczeń, zgodnie z rysunkiem planu; wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasów ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się likwidację konstrukcji wsporczych linii WN 110 kV (istniejących na terenach oznaczonych symbolami 1.U i 4.KP/ZP) oraz skablowanie linii elektroenergetycznych 110 kV, po którym ograniczenia związane z linią napowietrzną 110 kV przestaną obowiązywać; w przypadku skablowania linii 110 kV, przy realizacji zagospodarowania należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi odległości od kabla elektroenergetycznego,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50,0 m nad poziomem morza,
- ustala się dopuszczalność budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych, a w uzasadnionych wypadkach budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci szerokopasmowej,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, a 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.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Raciborskiego”:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, granicę obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Pruszcz Gdański oraz obiekt obszarowy wpisany do rejestru zabytków (Kanał Raduni),
- na rysunku planu wskazuje się przebiegi drogi rowerowej o randze międzynarodowej wzdłuż Kanału Raduni oraz drogi rowerowe o randze gminnej wzdłuż głównych dróg planu, m.in. ul. Profesora Mariana Raciborskiego,
- ustala się, że zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi,
- w przypadku nowych nasadzeń ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych, w obszarze objętym ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych (w tym stref ochronnych szerokości 7 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, dopuszcza się ich lokalizację przy granicy działki.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Ignacego Mościckiego”:**

- na rysunku planu wskazuje się chroniony układ zieleni w rejonie ul. Karola Olszewskiego,
- ustala się, że zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza; zabudowę o wysokości równej i wyższej od 50,0 m n.p.t. należy zgłosić, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwych służb ruchu lotniczego,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie,

- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności gospodarczej i usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (wymóg nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji); znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- w przypadku nowych nasadzeń ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnej i naziemnych powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem; dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Cichej”:**

- na rysunku planu wskazuje się tereny zieleni oraz chronione układy zieleni w rejonie ul. Karola Olszewskiego,
- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności gospodarczej i usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (wymóg nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji); znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- w przypadku nowych nasadzeń ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów – objętych ochroną,
- na terenach o ograniczonej przydatności do zabudowy (występowanie znacznych spadków lub wysoki poziom zwierciadła wód podziemnych) dla posadawianych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno inżynierskich,
- ustala się dla wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości powyżej 10 m nad poziomem terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymóg uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,

- na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,
- ustala się, że zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnej i naziemnych powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się wymianę linii napowietrznych na kablowe,
- w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem; dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Krótkiej”:**

- na rysunku planu wskazuje się granicę strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, granicę historycznego układu ruralistycznego Pruszcza Gdańskiego wraz z przedmieściami z końca XIX w. i początku XX w. w ewidencji zabytków oraz budynki do odtworzenia/likwidacji,
- część terenów, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru wskazanego do rewitalizacji,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację pomnika przyrody w rejonie ul. Chopina,
- na rysunku planu wskazuje się drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo – jezdne do realizacji,
- na północ od ul. Gdańskiej wskazuje się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat); na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, obowiązują przepisy odrębne,
- część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej, dla których obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- ustala się nakaz ochrony i zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu,
- ustala się nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ustala się, że uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów,
- ustala się, że przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami ZP, KP, KP/ZP, ZP/KX, 37-U, KDX, KDX/ZP, KXX; dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, nie wymienionych powyżej,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański (lotnisko wojskowe Pruszcz Gdański wpisane do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych decyzją nr 5/Org/SZSRLSZRP z dnia 27 lutego 2013 r., jako lotnisko lotnictwa państwowego klasy II); na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza,

- dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych na każdym terenie, za wyjątkiem terenów 54-ZZ/MW/U, 55-ZZ/MW/U, 56-ZZ/U, 44-Ukr/ZP, 29-MW/U, 39-U oraz terenów oznaczonych symbolem ZP,
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych,
- dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa; wymagania w zakresie ww. stref zawarte są w przepisach odrębnych,
- ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną; linie należy telekomunikacyjne projektować jako podziemne, z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę; wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza zabudowę lub dostosować zgodnie z obowiązującymi przepisami; lokalizacja masztów i anten telekomunikacyjnych nie może kolidować z zasadami ochrony obiektów i obszarów chronionych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej; w granicach terenu 01-KDGP ustala się zakaz realizacji infrastruktury niezwiązanej z gospodarką drogową, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą krajową; nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg; 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; dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie poza wyznaczonymi liniami zabudowy, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „ul. Spokojna, Cicha” - teren pomiędzy ul. Raciborskiego, Kanałem Raduni, ul. Niepodległości, a zachodnią granicą administracyjną miasta:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację istniejących oraz projektowanych alei drzew, pomnika przyrody w terenie UO, UA.17, obiektów o chronionej kompozycji oraz obiektów do likwidacji,
- ustala się, oznaczony na rysunku planu, przebieg tras rowerowych: międzynarodowej trasy Bałtyk-Adriatyk,
- ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej m.in. w ciągu ul. Jędrzeja Śniadeckiego, Karola Olszewskiego i Zygmunta Wróblewskiego,
- ustala się realizację sieci wodociągowej w ciągu ul. Karola Olszewskiego,
- wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- ustala się zakaz sytuowania obiektów, które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- ustala się ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych, zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska, zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
- zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczającej usługi musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim

pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują określone w ustaleniach szczegółowych planu ograniczenia, zakazy i nakazy: strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca cenne zespoły i obiekty kulturowe centrum Pruszcza Gdańskiego,
- wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i niespełniających ustaleń niniejszego planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu,
- ustala się rozbudowę układu wodociągowego w formie układu pierścieniowego,
- obowiązuje utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej w należytym stanie oraz stopniowa wymiana rur azbestocementowych oraz wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy,
- obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie wszystkich ścieków sanitarnych do przepompowni PS1 w rejonie ul. Przemysłowej i dalej do gdańskiego układu kanalizacji sanitarnej,
- przewiduje się sukcesywną modernizację i rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji deszczowej dla zapewnienia parametrów umożliwiających zwiększenie jej przepustowości,
- na terenach położonych przy zachodniej granicy miasta zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód deszczowych poprzez separator zanieczyszczeń do dwóch zbiorników retencyjnych: jeden położony na północ od ul. Obrońców Pokoju na terenie elementarnym MU.16, drugi projektowany poprzez powiększenie istniejącego zbiornika przeciwpożarowego położony na południe od szkoły podstawowej w granicach terenu elementarnego MW.10,
- zakłada się rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w celu zaopatrzenia w gaz (także do celów grzewczych) zabudowy projektowanej w północno-zachodniej części terenu objętego planem,
- obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia 15 KV,
- w związku z lokalizacją stacji transformatorowych dla potrzeb nowej zabudowy lub przekształceniami zabudowy istniejącej, obowiązuje sukcesywna przebudowa i skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 KV.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego „Terenu cęplowni”:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ciągów pieszych,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcza Gdańskiego, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza,
- zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, w tym ewentualne mieszkania powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości,

- w przypadku nowych nasadzeń ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych, w obszarze objętym ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych, stref ochronnych szerokości 7 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami szczegółowymi; linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - poprzez systemy kanalizacji deszczowej, które mogą uwzględniać obowiązek ograniczenia natężenia przepływu wód.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Szkoła Podstawowa Nr 2”:**

- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki i drogi,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m ponad poziom morza,
- zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, w tym ewentualne mieszkania powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości,
- w przypadku nowych nasadzeń, dobór zieleni następuje z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych, w obszarze objętym ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa sieci infrastruktury technicznej możliwa jest w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub w obrębie innych terenów, możliwa jest również przebudowa i zastępowanie istniejących sieci odcinkami nowymi, wynikającymi z innych potrzeb; zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci

podziemnej i naziemnych (w tym stref ochronnych szerokości 7 m od osi istniejących linii napowietrznych 15 kV) powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,

- linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mogą podlegać korektom, wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działek nr 451/2, 19/17, obr 13:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ciągu pieszego,
- ewentualną budowę i rozbudowę sieci 15 kV i 0,4 kV należy realizować w miarę możliwości w pasach drogowych i ciągach pieszych,
- na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych,
- w przypadku nowych nasadzeń ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- ustala się ochronę dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym jego obszarze występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziom morza,
- zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z § 6 ust. 11 pkt 3,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych; w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Centrum”:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację szpalerów drzew, drzew do zachowania oraz miejsca lokalizacji obiektów małej architektury, ścieżek pieszych,

- na rysunku planu wskazuje się strefę bezpośredniej i pośredniej ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków, wskazane do ochrony obiekty o walorach historyczno-kulturowych, wskazane do ochrony obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, strefę ochrony archeologicznej oraz obiekty do likwidacji,
- projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji,
- zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne,
- zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- należy zachować cenny drzewostan oznaczony na rysunku planu oraz wprowadzić zadrzewienia i zakrzaczenia jako uzupełnienia przestrzenne, a także zachować istniejące szpalery drzew i wprowadzać nowe nasadzenia w formie szpalerów, na odcinkach oznaczonych na rysunku planu; nakazuje się wprowadzać zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej; należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, zapewniając im długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów objętych ochroną,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- na wszystkich terenach inwestycyjnych oraz na terenach oznaczonych symbolem ZP, KP, KP/ZP, KP/ZP/ZZ, dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych,
- zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru objętego planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują przepisy odrębne,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci; dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie; dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale, z przeznaczeniem jej na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej; dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami,
- dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych,
- ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej 01-KDGP.

**Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Wojska Polskiego” - teren pomiędzy ul. Niepodległości, Grota Roweckiego, Grunwaldzką oraz Chopina:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację obiektów wpisanych oraz obiektów i terenów postulowanych do wpisania do rejestru zabytków, stref archeologicznych oraz stref pośredniej i bezpośredniej ochrony konserwatorskiej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ścieżek rowerowych, ważniejszych ciągów pieszych oraz pomników przyrody (w terenie 030U),

- ustala się zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
- dopuszcza się rewaloryzację budynków historycznych, przebudowę i modernizację pozostałych budynków – uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności powinien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- część terenów znajduje się w strefie lotniska oraz w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska",
- zabudowa w części obszarów (oznaczonym jak na rysunku planu) powinna być zrehabilitowana,
- część terenów znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon Alei ks. Józefa Waląga”:**

- na rysunku planu wyznacza się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację stref ochrony archeologicznej, bezpośredniej strefy ochrony konserwatorskiej oraz ciągów pieszych,
- zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczanej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem środowiska,
- ustala się ochronę cennego drzewostanu parku miejskiego jako elementu krajobrazu i siedliska dla chronionych gatunków zwierząt – zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.),
- ustala się zachowanie istniejącej zieleni; w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
- obszar planu znajduje się w strefie lotniska oraz w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska".

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Grunwaldzkiej”:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację dróg rowerowych, pomnika przyrody, drzew i szpalerów drzew,
- na rysunku planu wskazuje się granicę obiektu wpisanego do rejestru zabytków (Kanał Raduni), a także obiekty przeznaczone do likwidacji i obiekty objęte ochroną na podstawie miejscowego planu,
- ustala się objęcie strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej cały obszar planu,
- ustala się zakaz lokalizacji budowli mających negatywny wpływ na zachowanie walorów kulturowych miejsca,
- dla istniejącego zadrzewienia dopuszcza się wycinkę, ze względu na bezpieczeństwo ruchu oraz w celu niezbędnych cięć sanitarnych,
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności powinien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia

przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

- ustala się nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury,
- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; nowoprojektowaną zabudowę o wysokości równej i większej 10,0 m nad poziomem terenu należy każdorazowo uzgadniać, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę z właściwym organem wojskowym,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach technicznych tj. w pasach dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, innych terenach publicznych lub po trasach wynikających z uzgodnień na etapie projektowania w obrębie dróg publicznych lub terenów niebędących publicznymi; dopuszcza się na całym obszarze opracowania budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przebudowę, modernizację, rozbudowę i zastępowanie istniejących sieci i urządzeń nowymi odcinkami lub urządzeniami, wynikającymi z potrzeb,
- na terenach zabudowy i innych terenach poza pasami drogowymi istnieje możliwość realizowania stacji transformatorowych, o ile ich budowa będzie wynikać ze zgłoszeń i potrzeb odbiorców,
- w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem; dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Grunwaldzkiej 71”:**

- na rysunku planu wskazuje się strefy ochrony konserwatorskiej, strefę archeologiczną, obiekty o wartościach kulturowych oraz granicę Folwarku,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację drzew i szpalerów drzew, a także ciągów pieszych,
- ustala się zachowanie walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych,
- w granicach stref zieleni do ochrony oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona zieleni wysokiej, w przypadku konieczności wycinki drzew z powodu choroby, należy w to miejsce wprowadzić nowe nasadzenia,
- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe,
- cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP 111 Subniecka Gdańska - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- energetyczne linie kablowe należy układać podziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,
- plan ustala tereny niezbędne dla lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczone na rysunku planu,

- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach; nowa infrastruktura techniczna powinna być lokalizowana poza elementami technicznymi pasa drogowego.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański dla działki nr 523/2, obr.12:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej, granicę strefy archeologicznej oraz obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację istniejących drzew,
- obowiązuje w rozwiązaniach architektonicznych dostosowanie do istniejącej zabudowy historycznej poprzez stosowanie podobnych rozwiązań materiałowych oraz zasad dotyczących proporcji brył, podziałów elewacji, detali architektonicznych, kształtów proporcji i podziałów okien oraz drzwi,
- ustala się ochronę zieleni wysokiej - istniejących drzew zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wycinkę drzew z powodu choroby, lub w przypadku kolizji z realizacją inwestycji liniowych lub kubaturowych, w tym z realizacją podziemnych części budynku; w takim przypadku należy wprowadzić nowe nasadzenia drzewami z gatunków szlachetnych (lipa), rodzimych, tożsamych z wyciętymi; w granicach zespołu folwarku,
- cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP 111 Subniecka Gdańska - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- cały obszar objęty planem leży w granicach wyznaczonej aglomeracji ściekowej Gdańsk (wg Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 40 m n.p.m.,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie 1.U,
- ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów przyległych do drogi krajowej, do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 91.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Osiedle Mickiewicza” – teren ograniczony ul. Mickiewicza, Grota Roweckiego, Zastawną, a torami kolejowymi relacji Pruszcz Gdański – Kartuzy:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej Kanału Raduni, strefę ochrony archeologicznej oraz korytarze ekologiczne,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ścieżek rowerowych; ustala się, że ścieżki rowerowe należy realizować wzdłuż wszystkich ulic zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi; adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe, jeżeli spełniają obowiązujące normy techniczne,
- ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych jak na rysunku; przy budowie, modernizacji lub przebudowie mostów w ciągu korytarzy ekologicznych, należy stworzyć korzystne warunki na przemieszczanie się elementów przyrody zarówno wodą jak i lądem; realizacja nowych obiektów mostowych nieokreślonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
- należy uwzględnić ochronę wartościowych drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- ustala się zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
- część terenów znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 112 B,
- określa się na rysunku planu strefy ograniczenia wysokości obiektów,
- w obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw na innych terenach poza terenami P1 i KDU,
- system infrastruktury technicznej podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonane stosownie do potrzeb,
- pasy drogowe są powiązane z korytarzami infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu; obowiązuje zasada lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej poza strefą pasa technicznego drogi, jeżeli warunki terenowe na to pozwalają; przy opracowywaniu projektów budowy lub modernizacji dróg, należy określić korytarze dla infrastruktury technicznej wg wyżej podanej zasady; korytarze dla infrastruktury mogą być także projektowane pomiędzy granicą pasa drogowego a ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy z zachowaniem interesu prawnego stron; uzupełnieniem przestrzeni dla korytarzy infrastruktury są pasy zieleni izolacyjnej,
- w ramach rozbudowy należy dążyć do maksymalnego zpierścieniowania sieci,
- ustala się zasadę sukcesywnej wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi,
- należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz stacji paliw ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 2,
- dla zapewnienia właściwego odprowadzenia wód deszczowych do odbiorników w okresie wysokich wezbrań, należy wykonać przepompownie dla podczyszczonych ścieków deszczowych,
- nowe stacje jako obiekty naziemne w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3; granice terenów pod stacje transformatorowe istniejące i projektowane ustala się w oparciu o potrzeby eksploatacyjne z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- w procesie modernizacji i rozbudowy sieci elektroenergetycznej, należy etapowo doprowadzić do ich skablowania,
- obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wodnych oraz elektrowni wiatrowych,
- sieć telekomunikacyjną należy realizować wyłącznie jako kablową,
- obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pruszcz Gdański - zespołu zabudowy mieszkaniowej „Mickiewicza” obejmującego obszar o pow. 7,13 ha położony między granicami: posesji nr 5 przy ul. Mickiewicza, granicą Parku Miejskiego, projektowaną linią rozgraniczającą Grota Roweckiego, granicą terenów sportowych I ciągu pieszego oznaczonego symbolem O5KXZP, linią brzegową rzeki St. Radunia i ulicą Mickiewicza:**

- na rysunku planu wskazuje się lokalizację drzew do zachowania, elementów małej architektury oraz granic strefy ochrony archeologicznej,
- ustala się w zakresie warunków posadowienia budynków: przed przystąpieniem do wykonywania projektów technicznych niezbędne będą dodatkowe wierceń geotechniczne uściślające zasięg występowania gruntów słabonośnych, w przypadku występowania zróżnicowanych warunków

geotechnicznych w obrębie lokalizacji - bezwzględnie należy stosować w budynkach dylatacje, na terenach o niekorzystnych warunkach geotechnicznych grunt pod budowę należy odpowiednio przygotować przez np. wybranie warstwy torfu i zastosowanie zagęszczonej podsypki piaskowo-żwirowej, a także dokonać wyboru odpowiedniego rodzaju fundamentowania,

- ustala się w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: drzewa znajdujące się w obrębie obszaru opracowania należy zachować, wyjątek stanowią drzewa rosnące na trasie projektowanej ul. Grota Roweckiego oraz kolidujące z budynkami na terenie 4 MW, wymianie na inne gatunki drzew mogą podlegać topole; tereny przedogródków jako strefy współtworzącej pierzeję ulicy należy zagospodarować zielenią ozdobną; obowiązuje zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej kolidującej z funkcją mieszkaniową; ochronie podlega rzeka Stara Radunia, poprzez wprowadzenie pasa zieleni ochronnej wzdłuż jej biegu; wyloty kolektorów deszczowych muszą być wyposażone w komory z osadnikiem i separatory,
- projektuje się dwustronne zasilanie osiedla z ul. Mickiewicza i ul. Chopina rurociągami  $\varnothing$  160 PCV.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puszcz Gdański „Rejon ul. Podkomorze”:**

- ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy; zakaz nie dotyczy inwestycji posiadających pozwolenia na budowę i realizowanych; dopuszcza się remonty obiektów i odbudowy ich części we wskaźniku powierzchni zabudowy realizowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę; pozostałe wskaźniki i parametry zgodnie z ustaleniami planu,
- teren przed realizacją inwestycji zgodnej z planem, wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych,
- retencja wód zapewniona poprzez podłączenie do systemu kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na sąsiedniej działce – zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami; wody opadowe przechwytywane poprzez powierzchnie biologicznie czynne,
- na terenie dopuszcza się miejsce pod lokalizację stacji transformatorowej lub rozdzielnię gazu z możliwością geodezyjnego wydzielenia działki w uzgodnieniu z właścicielami sieci – energetyką, gazownią,
- obszar opracowania położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; obowiązują przepisy odrębne prawa wodnego,
- na obszarze objętym planem ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej - oznaczona jak na rysunku planu,
- ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego; zaleca się wprowadzenie gatunków odpornych na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
- obowiązuje zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej kolidującej z funkcją mieszkaniową,
- wyloty kolektorów deszczowych muszą być wyposażone w komory z osadnikiem i separatory,
- ustala się zaopatrzenie danego terenu w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych,
- na terenie dopuszcza się budowę nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę, modernizację, rozbudowę i zastępowanie istniejących sieci i urządzeń nowymi odcinkami lub urządzeniami, wynikającymi z potrzeb,

- przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Ignacego Krasickiego”:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej konserwatorskiej, obiekty figurujące w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz granice stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- ustala się przedłużenie drogi 13.KDZ (ul. Stefana Grota-Roweckiego) do ul. Wojska Polskiego,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 25 m ponad poziom morza, a dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, wież anten, itp., obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m nad poziom morza; dopuszcza się odstępstwa każdorazowo uzgodnione z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej, usługowej, władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych,
- w przypadku nowych nasadzeń, ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych,
- na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych,
- w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleń terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska oraz ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zgodnie z przepisami Prawo lotnicze; wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym konstrukcje wież z uwagi na niewielką odległość od osi lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, powinny być widoczne i oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się budowę skrzyżowania ul. Grunwaldzkiej z ul. Grota Roweckiego wyłącznie na zasadzie przebudowy tego układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania,
- na całym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

### Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon Szkoły Podstawowej Nr 3”:

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację drzew objętych ochroną (w rejonie ul. Adami Mickiewicza) oraz ciągów pieszych, dróg rowerowych i dróg pieszo – rowerowych w rejonie dróg publicznych,
- ustala się realizację dróg wewnętrznych,
- ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 22 m ponad poziom morza,
- zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość lokalizowania budynku stacji transformatorowej na każdym terenie oraz bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w obszarze planu na terenach przewidzianych pod zabudowę oraz w drogach i parkingach ustala się możliwość lokalizowania podziemnych i półpodziemnych zbiorników na odpady komunalne; na terenach dróg powierzchnia zabudowy zbiorników ustalana indywidualnie według potrzeb, zabezpieczając przede wszystkim wymogi przepisów odrębnych o drogach, w szczególności bezpieczeństwo ruchu i obowiązkowe wyposażenie,
- tereny 12.MN1, 15.MN1, 17.MN1, 28.KDZ, 34.KDD, 37.KDD, 40.KDD, 42.KDX, położone są w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy prawa wodnego; na tym obszarze zakazuje się realizacji nowej zabudowy, a rozbudowa budynków nie może powodować zwiększenia powierzchni zabudowy; w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 – Zbiornik Subniecki Gdańskiej,
- zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być zabezpieczone przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości,
- w przypadku nowych nasadzeń, ustala się dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych, a zasadzenia przy drogach powinny być odporne na stężenia zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego; ustala się uzupełnienie istniejących nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż dróg, gatunkami drzew występującymi w danym terenie,
- ustala się stosowanie odpowiednio dużych przepustów pod drogami w celu ograniczenia przerywania powiązania ekologicznego systemu Osnowy Przyrodniczej Miasta elementami infrastruktury technicznej,

- należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami o ochronie przyrody: dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną,
- ustala się zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania ich na działce; zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami; zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska,
- w obszarze planu w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych; w obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska oraz ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zgodnie z przepisami Prawo lotnicze; wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym konstrukcje wież z uwagi na niewielką odległość od osi lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, powinny być widoczne i oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- energetyczne linie kablowe należy układać podziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne,
- obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach; nowa infrastruktura techniczna powinna być lokalizowana poza elementami technicznymi pasa drogowego.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia – zmlana”:**

- teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3-U/MW - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na rysunku planu wyznacza się granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim w granicach wpisanych do rejestru zabytków, granice zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, w których położony jest teren przedmiotowej inwestycji,
- na terenie inwestycji wyznacza się zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków - mur z bramami,
- na rysunku planu dodatkowo wskazuje się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zabytki obiektowe wpisane do rejestru zabytków, historyczny przebieg torów do zachowania lub odtworzenia, historyczną dominantę architektoniczną, granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, lokalizację dominanty urbanistycznej,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację rzędów drzew (w ciągu projektowanych dróg zbiorczych 01-KDZ oraz 03-KDZ), drzew do zachowania (w rejonie ul. Chopina) oraz ciągów pieszych,

- cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, a część terenu, na wschód od planowanej inwestycji, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 „Żuławy Gdańskie”,
- ustala się realizację dróg zbiorczych: 01-KDZ i 02-KDZ (stanowiących połączenie ul. Gdańskiej z ul. Podmiejską), 03-KDZ (stanowiącej połączenie projektowanych dróg 01-KDZ i 02-KDZ z ul. Chopina),
- ustala się realizację dróg dojazdowych w rejonie planowanych dróg zbiorczych: drogi 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD oraz 07-KDD, zapewniające dojazd do planowanych do realizacji terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- na rysunku planu wskazuje się osadnik do zachowania (w terenie 7-MW/U),
- ustala się 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,
- ustala się nakaz
  - zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - urządzenia nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w rozdziale 14, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jako ogród deszczowy,
  - stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
  - nasadzenia na terenie 1 drzewa rodzimych gatunków szlachetnych na każde 5 miejsc parkingowych naziemnych,
  - zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody,
  - zachowania i ochrony drzew, oznaczonych na rysunku planu; w uzasadnionych przypadkach wynikających: ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, 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,
- ustala się zakaz:
  - 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,
  - użytkowania i zagospodarowania terenu, które: może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
  - 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,

- 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,
- 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,
- obszar objęty planem położony jest w zasięgu: powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański (na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza); powierzchni ograniczających zabudowę dla lotniczych urządzeń naziemnych wokół automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, w których obowiązują przepisy odrębne,
- 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,
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych w granicach wszystkich terenów,
- ustala się zakaz lokalizacji przejazdów na terenach oznaczonych symbolem ZP,
- 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,
- ustala się stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych,
- dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w granicach wszystkich terenów, na obszarze objętym planem,
- ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; 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.; stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej; zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych; 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,
- 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.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Cukrownia Pruszcz”, obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi i relacją Gdańsk-Tczew I ul. Wita Stwosza:**

- na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej, zespół "Cukrowni Pruszcz" wpisany do rejestru zabytków PWKZ oraz pozostałe budynki pod nadzorem konserwatorskim,
- na rysunku planu wskazuje się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – jezdnych, przystanków autobusowych oraz granic strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych i terenów zagrożonych powodzią,
- 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,
- zagospodarowanie terenów w pasach technicznych istniejących sieci infrastruktury (w tym m.in. w pasach technicznych istniejących sieci podziemnej i naziemnych) powinno spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi,
- 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,
- zakazuje się odprowadzenia wód opadowych na grunty sąsiednie,
- 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,
- ustala się ochronę istniejących drzew,
- w części terenów dopuszcza się realizację małych urządzeń sieciowych (typu stacja trafo, przepompownia wód deszczowych) w obrębie terenu, część terenów położona jest w obszarze zagrożonym powodzią w okresach zwiększonego spływu wód (wystąpienie tzw. „wody stuletniej”),
- zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej na przedmiotowym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy z funkcjami chronionymi wszystkie określone obowiązującymi przepisami warunki; stopień emisji hałasu, zanieczyszczeń, pyłów, promieniowania nie może przekraczać poziomów ustalonych przepisami szczególnymi dla zabudowy usługowej; wyklucza się działalność mogącą powodować emisję przykrych zapachów,
- część terenów znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej linii kolejowej Gdańsk-Tczew; należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej.

**4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km**

Od czerwca 2015 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.10.6.2015.AM z dnia 1 lipca 2015 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji benzynowej na działce nr 5/77 obr. 6 w Pruszczu Gdańskim przy ul. Cichej.
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.26.16.2016.AM z dnia 5 kwietnia 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla

przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu punktu zbierania i przetwarzania odpadów w Pruszczu Gdańskim przy ul. Podmiejskiej 5 (dz. nr 12/24 i 12/25 obr. 7).

- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.13.5.2016.AM z dnia 24 czerwca 2016 r. umarzająca postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kładki w ciągu pieszo-rowerowym nad Kanałem Raduni w rejonie ul. Wojska Polskiego przy skrzyżowaniu z ul. Raciborskiego w Pruszczu Gdańskim.
- Decyzja znak: RDOŚ-Gd-W00.4210.45.2015.AJM z dnia 11 lipca 2016 r. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: "Rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 226 na odcinku od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką do ronda Żuławskiego w Pruszczu Gdańskim".
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.20.7.2016.AM z dnia 14 listopada 2016 r. umarzająca postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch przystani kajakowych na rzece Raduni w Pruszczu Gdańskim: przystań przy Faktorii (dz. nr 10, 14 obr. 14) i przystań przy CKiS (dz. nr 52/1, 52/2, 53/3, 56 obr. 12).
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.23.10.2016.AM z dnia 28 listopada 2016 r. stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: 1) Budowie kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic: Obrońców Westerplatte, Kasprowicza i Podmiejskiej; 2) Budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Dantyszka; 3) Budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. Dąbrówki/ Obrońców Westerplatte; 4) Modernizacji poprzez budowę przepompowni - PS3 NOWA.
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.31.6.2017.AM z dnia 26 stycznia 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie prawego wału przeciwpowodziowego rzeki Raduni na odcinku od ujścia potoku Struga Gęś do ul. Mickiewicza w Pruszczu Gdańskim (obr. 12 dz. nr 59/3, 313, 58, 188, 312/1, obr. 15 dz. nr 50/3).
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.38.7.2017.AM z dnia 4 maja 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie ul. gen. Stanisława Skalskiego od ronda z ul. Powstańców Warszawy do skrzyżowania z ul. Dywizjonu 303 i ul. Sikorskiego w Pruszczu Gdańskim (obr. 22 dz. nr 1/61, 1/70; obr. 16 dz. nr 321, 138/1, 137/1, 133/1, 132/7, 142/5, 141/8, 140/3, 131/5, 139/1, 299/2, 299/1).
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.39.7.2017.AM z dnia 2 czerwca 2017 r. umarzająca postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie odcinka układu drogowego ulicy Dworcowej w Pruszczu Gdańskim z remontem mostu drogowego nad rzeką Radunią (obr. 12 dz. nr 71, 56, 57, 60, 59/3, 58, 52/2, 64, 61/3).
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.35.7.2017.AM z dnia 26 czerwca 2017 r. odmawiająca wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu i skupie surowców wtórnych w Pruszczu Gdańskim przy ul. Powstańców Warszawy (dz. nr 75/22 obr. 16).
- Decyzja RDOŚ znak: RDOŚ-Gd.-W00.4233.1.2017.MBC.IB.11 z dnia 30 sierpnia 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn.: "Przebudowa wałów przeciwpowodziowych rzek Raduni, Kłodawy i Bielawy m. Gdańsk, m. Pruszcz Gdański, gm. Pruszcz Gdański, Suchy Dąb, Pszczółki, pow. gdański, woj. pomorskie".
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.9.8.2017.AM z dnia 12 września 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą drogową i techniczną dla obsługi zespołu budynków wielorodzinnych w Pruszczu Gdańskim przy ul. Domeyki/ Dybowskiego (obr. 5 dz. nr 28/13, 28/18, 25/3, 25/4, 28/17).

- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.6.10.2017.AM z dnia 9 października 2017 r. umarzająca postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy 100,7 kW na działce nr 11/29 obr. 7 w Pruszczu Gdańskim.
- Decyzja znak: GK-OŚ.6220.25.8.2017.AM z dnia 19 grudnia 2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych oraz miejsc parkingowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą drogową i techniczną dla obsługi zespołu budynków wielorodzinnych w Pruszczu Gdańskim przy ul. Strzeleckiego (obr. 5 dz. nr 25/41, 25/40, 25/13, 25/32).
- Decyzja znak: GK.6220.7.2018/16 z dnia 18 września 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji paliw w Pruszczu Gdańskim zlokalizowanej na skrzyżowaniu ulic Obrońców Westerplatte i Kasprowicza (dz. nr 1006/3, 1/36 obr. 9).
- Decyzja znak: GK.6220.2.24.2018/1 z dnia 18 grudnia 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu punktu zbierania odpadów (żłomu) w Pruszczu Gdańskim przy ul. Przemysłowej 1 (obr. 2 dz. nr 29/39).
- Decyzja znak: GK.6220.11.2019/15 z dnia 29 października 2019 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi na terenie oraz sieciami zewnętrznymi przy ul. Raciborskiego (dz. nr 4/9 obr. 6) w Pruszczu Gdańskim.
- Decyzja znak: GK.6220.4.2020/24 z dnia 28 lipca 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu żłomu i jego przeładunku przy ul. Obrońców Westerplatte 1a w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 11/4 obr. 8).
- Decyzja znak: GK.6220.6.2020/14 z dnia 8 września 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu żłomu i jego przeładunku przy ul. Obrońców Westerplatte 1a w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 11/4 obr. 8).
- Decyzja znak: GK.6220.16.2020/15 z dnia 2 grudnia 2020 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przystosowaniu istniejącego obiektu do magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne przy ul. Krótkiej 5 w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 47/9 obr. 7).
- Decyzja znak: GK.6220.10.2020/15 z dnia 9 marca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali produkcyjnej wraz z budynkiem biurowym dwukondygnacyjnym w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 9/46 obr. 8).
- Decyzja znak: GK.6220.19.2020/10 z dnia 13 kwietnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na montażu dodatkowych zbiorników paliwa (oleju opałowego) w kotłowni Orchis Energia Sopot Sp. z o.o. zlokalizowanej przy ul. Powstańców Warszawy 37 w Pruszczu Gdańskim (dz. nr 75/25 obr. 16).
- Decyzja znak: GK.6220.20.2020/15 z dnia 23 kwietnia 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ulicy Strzeleckiego w Pruszczu Gdańskim na odcinku od istniejącego skrzyżowania z ul. Czekanowskiego do włączenia w drogę krajową DK91, wraz z węzłem,

- Decyzja znak: GK.6220.2.2021/31 z dnia 28 marca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na modernizacji istniejącej stacji bazowej Towerlink Poland Sp. z o.o. nr BT44049 PRUSZCZ GDAŃSKI polegającej na instalowaniu urządzeń radiokomunikacyjnych (dz. nr 69/76 obr 7) przy ul. Chopina 17 w Pruszczu Gdańskim.
- Decyzja znak: GK.6220.3.2022/36 z dnia 17 lipca 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak GK.6220.3.2022/35 z dnia 23 czerwca 2023 r. orzekająca stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zbiornika gazu technicznego azotu o pojemności do 31,5 m<sup>3</sup> na dz. nr 9/34 obr. 8 w Pruszczu Gdańskim.
- Decyzja znak: GK.6220.3.2023/17 z dnia 25 lipca 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Pruszczu Gdańskim (dz. 1/17, 1/20 obręb 8).
- Decyzja znak: GK.6220.8.2024/9 z dnia 19 grudnia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dz. nr 1/17 i 1/20 obręb 8).
- Decyzja znak: GK.6220.7.2024/23 z dnia 15 października 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Realizacja układu drogowego na terenie planowanego kompleksu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Chopina w Pruszczu Gdańskim”.

#### **4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Od czerwca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

#### **4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Od czerwca 2022 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej**

Od czerwca 2022 roku wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

- Decyzja Wojewody Pomorskiego nr 20zrid/2024/MKA z dnia 12 września 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa Drogi wojewódzkiej nr 226 – ul. Chopina w Pruszczu Gdańskim – Etap I”, zlokalizowanej na poniżej określonych nieruchomościach gruntowych: Wykaz działek w liniach rozgraniczających teren pasa drogowego drogi wojewódzkiej: woj. pomorskie, powiat gdański, gmina m. Pruszcz Gdański, jednostka ewidencyjna 220401\_1: Obr. 0007: 86/2(86/1); 70/1(70); 82/3(82/1); 82/6(82/2); 83/1(83); 84/2(84); 87; 88/1(88); Obr. 0011: 54/1(54); 54/4(54); 106/7(106/5); 106/6; 108/1(108); 109/1(109); 110/1(110); 110/4(110); 111/3(111/2); 112/4; 112/7(112/2); 112/9(112/6); 121/7; 121/8; 121/11(121/9); 121/13(121/10); 2010/8(2010/2); 2010/4; 2010/5; 2010/6; 2010/7; Obr. 0012: 52/3(52/2); 72/2(72); Obr. 0016: 20/40(20/25), 169; 319/3, 319/12(319/4); Wykaz działek, z których korzystanie będzie ograniczone, dla realizacji prac określonych w projekcie budowlanym: woj. pomorskie, powiat gdański, gmina m. Pruszcz Gdański, jednostka ewidencyjna 220401\_1: Obr. 0007: 69/12; 69/56; 69/82; 82/4(82/1); 82/5(82/2); 82/7(82/2); 83/2(83); 84/1(84); 84/3(84); 85; Obręb 0011: 54/3(54); 106/8(106/5); 108/2(108); 109/2(109); 110/3(110); 111/4(111/2); 112/8(112/2); 112/10(112/6); 119; 120/2; 121/5; 121/12(121/9); 121/14(121/10); 2010/3; 2010/9(2010/2); Obręb 0012: 51; 52/1; 52/4(52/2); 71; 72/1(72); 72/3(72); Obr.0016: 319/13(319/4); Wykaz działek stanowiących tereny wód płynących: woj. pomorskie, powiat gdański, gmina m. Pruszcz Gdański, jednostka ewidencyjna 220401\_1: Obr. 0007: 71

Obr. 0012: 56; Wykaz działek stanowiących tereny linii kolejowej: woj. pomorskie, powiat gdański, gmina m. Pruszcz Gdański, jednostka ewidencyjna 220401\_1: Obr. 0007: 78/2 Obr. 0012: 73/2.

- Decyzja nr 376/ZRID/2025 z dnia 5 maja 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn: „Budowa ul. Dąbrowskiego w Pruszczu Gdańskim na odcinku od ronda do skrzyżowania z ul. Słoneczną wraz z oświetleniem, kanalizacją deszczową oraz kanałami technologicznym”.
- Decyzja nr 810/ZRID/2025 (AB.6740.419.2025.LS) z dnia 27 sierpnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: „Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej nr 2214G Straszyn – Pruszcz Gdański w zakresie budowy drogi dla pieszych i rowerów wraz z budową kanalizacji deszczowej oraz przebudowa kolidującej infrastruktury”.
- Decyzja nr 961/ZRID/2025 (AB.6740.490.2025.AMR) z dnia 3 października 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: budowa ulicy Niepodległości na odcinku od ul. Ogrodowej do ul. Widokowej z przebudową skrzyżowania z ul. Ogrodową, budową oświetlenia ulicznego i sieci kanalizacji deszczowej w miejscowości Pruszcz Gdański, gmina Miasto Pruszcz Gdański.

#### 4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Teren inwestycji nie znajduje się również na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na południe od ul. Chopina – na zachód od rzeki Radunia i na północ od ul. Gdańskiej) znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi raz na 10 lat (wysokie wystąpienia powodzi) i raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi). Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na północ i południe od ul. Obrońców Westerplatte) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

## 5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

---

### 5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie pomorskim, w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Chopina, na działce ewidencyjnej nr 134 zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym nr 7. Na dzień sporządzania raportu przedmiotowa działka jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.**

- **Działka ew. nr 134 z obrębu 7**
  - przeznaczenie terenu: 3-U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina, ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach.
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,95
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,25, minimalna - brak ustaleń w planie

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
  - w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym U/MW ustala się zapewnienie ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
    - zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - urządzenia nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jako ogród deszczowy;
    - stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
    - nasadzenia na terenie 1 drzewa rodzimych gatunków szlachetnych na każde 5 miejsc parkingowych naziemnych;
    - zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
    - 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,
  - W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
    - 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;
    - 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;
    - 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.

- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków Zespołu Cukrowni w Pruszczu Gdańskim. 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.
  - 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:
    - 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;
    - zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;
    - nakaz ochrony konserwatorskiej elementów historycznych podziemnych, nadziemnych oraz zlokalizowanych na powierzchni ziemi, świadczących o przemysłowym charakterze terenu;
    - 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;
    - nakaz zachowania muru z bramami w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów;
    - 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;
    - 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;
- nakaz dostosowania sposobu i formy oświetlenia do przemysłowego charakteru zabytkowego zespołu Cukrowni;
  - dopuszczenie adaptacji obiektów zabytkowych;
  - zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących;
  - 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;
  - w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
  - zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej.
- W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek obiektowy wpisany do rejestru zabytków tj. mur z bramami, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia - nakaz zachowania muru z bramami w zakresie jego lokalizacji, formy i materiałów.
  - W granicach terenu zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące zapisy. 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 sprężarek, budynek kotłowni c.o., budynek kotłowni suszarni wysłodków, budynek krajalnic 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:
    - 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;
    - dopuszczenie adaptacji ww. obiektów;
    - nakaz ochrony mostu kolejowego cukrowni w zakresie formy i materiału. Dopuszcza się adaptację techniczną mostu do funkcji współczesnej, zapewniając bezpieczne użytkowanie dla pieszych;
    - zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły oraz z formami detalu architektonicznego;
    - w przypadku zniszczenia części lub całości budynku w stanie istniejącym, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie, na podstawie dokumentacji konserwatorskiej, inwentaryzacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

- 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.
  - Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. 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.
  - Teren zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy śródmiejskiej. 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.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
    - obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
    - wyklucza się planowanie nowych zjazdów na ul. Fryderyka Chopina, poza planem,
    - obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
    - powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolami 01-KDZ, 02-KDZ, 03- KDZ,
    - 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,
    - dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych w granicach wszystkich terenów,
    - w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych w planie: 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 zapisów w planie jest większa niż 100
    - 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 zapisów planu,
    - nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW,

- wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących,
- 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.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
  - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
    - zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
    - 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.
  - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
    - zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
    - stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
  - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne.
  - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną:
    - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych;
    - zasady lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
  - w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
    - dopuszczenie rozbudowy sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
    - zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
  - w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
    - 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;
    - 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.;
    - stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;

- zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną,
- w zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.
- dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych,
- 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,
- 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.

## **5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim**

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Cukrownia - zmiana", przyjętego uchwałą nr LXII/606/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.**

- **4-U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - działka ew. nr 114 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 2,95
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,25, minimalna - brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **5-U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - działki ew. nr 148, 69/12 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym,

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – jak w stanie istniejącym,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym,
- maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: jak w stanie istniejącym,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **6-U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - część działki ew. nr 69/56 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – jak w stanie istniejącym,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym,
  - maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **2-U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - część działki ew. nr 146 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,0
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 52%
  - maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> : 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- **7-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**
  - część działki ew. nr 136 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,1
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna - brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką,

- minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **6-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**
  - część działki ew. nr 131 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,45
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,75, minimalna - brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **3-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**
  - część działki ew. nr 116 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 3,1
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna - brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, nakaz przeznaczenia 10% powierzchni terenu na zieleń wysoką,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- **1-ZP – tereny zieleni urządzonej**
  - część działki ew. nr 133 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%. Nakaz przeznaczenia nie mniej niż 40% powierzchni terenu na zieleń wysoką.
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **KPM – teren ogólnodostępnego placu miejskiego**
  - działka ew. nr 147 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **2-KP – tereny parkingów ogólnodostępnych**
  - część działki ew. nr 151 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **03-KDZ– tereny dróg publicznych klasy zbiorczej**
  - część działki ew. nr 115 i dz. ew. nr 113 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **06-KDD– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
  - część działki ew. nr 126 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **07-KDD– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
  - część działki ew. nr 135 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

- **08-KDD– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
  - część działki ew. nr 69/56 i dz. ew. nr 149 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **02-KDW– tereny dróg wewnętrznych**
  - działka ew. nr 150 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.
- **KDX– teren ciągu pieszo-jezdnego**
  - część działki ew. nr 155 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański "Rejon ul. Krótkiej", przyjętego uchwałą nr XXIX/334/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 30 czerwca 2021 r.**

- **33-MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**
  - część dz. ew. nr: 69/49, 69/48 i dz. ew. nr: 69/44, 69/45, 69/46, 69/47 z obrębu 7,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,98
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,73; dla zabudowy garażowej – jak w stanie istniejącym, minimalna - brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym,
  - maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 12 m, dla zabudowy garażowej: w przypadku dachu płaskiego – 3 m, w przypadku dachu dwuspadowego - 4 m, przy czym maksymalna wysokość do okapu musi wynosić nie więcej niż 2,5 m. Wysokość wszystkich budynków garażowych musi być jednakowa,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- o minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,5 miejsca postojowego/1 mieszkanie, 2,5 miejsca postojowego/każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „ Cukrownia Pruszcz”, obejmujący teren ograniczony rzeką Radunią, torami kolejowymi relacji Gdańsk - Tczew i ul. Wita Stwosza, przyjętego uchwałą nr XLVIII/501/2006 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 października 2006 r.**

- **B1.1.MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej centrotwórczej o charakterze śródmiejskim**
  - o część dz. ew. nr: 49/12, 49/11, 49/6, 49/4 i dz. ew. nr: 49/3 z obrębu 12,
  - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
  - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – brak ustaleń w planie,
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% (nie dotyczy istniejącej zabudowy niespełniającej tego warunku),
  - o maksymalna wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy niespełniającej tego warunku),
  - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, niespełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników,
  - o minimalna liczba miejsc do parkowania: 2,5 mp/ 100 mkw. pow. uz. usługowej, 1 mp/1 mieszkanie.
- **B1.2.U,MW,MN – tereny zabudowy usługowej centrotwórczej (w rozumieniu planu) oraz mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze śródmiejskiej i jednorodzinnej /adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej/**
  - o część dz. ew. nr: 43/2 z obrębu 12,
  - o maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
  - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – brak ustaleń w planie,
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% (nie dotyczy istniejącej zabudowy niespełniającej tego warunku),
  - o maksymalna wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy niespełniającej tego warunku),
  - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, niespełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników,
  - o minimalna liczba miejsc do parkowania: 2,5 mp/ 100 mkw. pow. uz. usługowej, 1 mp/1 mieszkanie.
- **B.2.1.U,ZZ – tereny zabudowy usługowej centrotwórczej o charakterze śródmiejskim - dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie złączoną z prowadzoną działalnością usługową, obszar zagrożony powodzią**

- część dz. ew. nr: 52/3, 52/1, 52/4 i dz. ew. nr: 51 z obrębu 12,
  - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – brak ustaleń w planie,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy niespełniającej tego warunku),
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, niespełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: 2,5 mp/ 100m<sup>2</sup> pow. uż. usługowej, 1,5 mp/1 mieszkanie.
- **B7.1.US,ZZ – tereny sportu i rekreacji, obszar zagrożony powodzią**
    - część dz. ew. nr: 52/1, 50/1 z obrębu 12,
    - maksymalna intensywność zabudowy: brak ustaleń w planie,
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – brak ustaleń w planie,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: maksymalnie po obrysie linii zabudowy spełniając inne warunki ustaleń planu,
    - maksymalna wysokość zabudowy: max 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, wysokość budynku od naturalnej warstwy terenu do wierzchu kalenicy max 11,0 m,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% obszaru B7, w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników w postaci komponowanej zieleni urządzonej, w obrębie nowych inwestycji min 40% pow. biologicznie czynnej,
    - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla nowych obiektów konieczność realizacji parkingów w obrębie inwestycji ( na własnej działce) wg wskaźnika 2,5miejsca/na 100m pow. usługowej.
- **B9.2.ZP,ZZ– tereny zieleni urządzonej, obszar zagrożony powodzią**
    - część dz. ew. nr: 52/3, 88/1, 52/4 z obrębu 12,
    - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80% obszaru, w obrębie powierzchni czynnych biologicznie należy wprowadzać biogrupy drzew, krzewów i trawników w postaci komponowanej zieleni parkowej urządzonej,
    - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **B1.4.KP,ZP– parking wewnętrzny z zielenią towarzyszącą**
    - część dz. ew. nr: 49/12, 49/6 z obrębu 12,

- maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, /nie dotyczy istniejącego stałego zagospodarowania, niespełniającego tego warunku/; zaleca się uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie, poprzez wprowadzenie biogrup drzew, krzewów i trawników,
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **B13.1.KD-Z – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze**
  - część dz. ew. nr: 50/2, 50/1, 49/12 z obrębu 12,
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%; nawierzchnie nieutwardzone należy zagospodarować w formie komponowanej zieleni urządzonej,
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **B14.3.KD-L,ZZ – tereny dróg publicznych - drogi lokalne, obszar zagrożony powodzią**
  - część dz. ew. nr: 52/3, 88/1, 52/4 z obrębu 12,
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.
- **B15.1.KD-Z – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze**
  - część dz. ew. nr: 87, 86/2, 88/1, 88/2, 86/3 i dz. ew. nr: 69/58, 69/72 z obrębu 12,
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

## Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

## OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

## KONTAKT

**Tabelaofert.pl Sp. z o.o.**

**dział analiz**

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

trends@tabelaofert.pl



**Ewa Palus**

+48 508 405 282

ewa.palus@tabelaofert.pl



NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski



Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.

Załącznik nr 7 - Standard wykonania budynku, lokali i części wspólnych

## **CUKROWNIA, Pruszcz Gdański, ul. Chopina / nowoprojektowana**

**C U K R O W N I A**

Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z garażem  
podziemnym i niezbędną infrastrukturą

## LOKAL MIESZKALNY

### ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Ściany żelbetowe lub murowane. Słupy konstrukcji żelbetowej.

### ŚCIANY WEWNĘTRZNE NOŚNE I WYDZIELAJĄCE MIESZKANIA

Ściany żelbetowe, murowane ceramiczne, silikatowe, betonowe. Słupy konstrukcji żelbetowej.

### ŚCIANKI WEWNĄTRZLOKALOWE NIEKONSTRUKCYJNE, NIENOŚNE I DZIAŁOWE

Murowane ceramiczne, silikatowe, gipsowe 8-10cm lub ściany szkieletowe.

### STROPY, BALKONY i LOGGIE

Żelbetowe monolityczne, całościowe lub częściowo prefabrykowane żelbetowe. W lokalach na ostatnich kondygnacjach zabudowa z płyt gipsowych ze szpachlowaniem złączy.

### WYKOŃCZENIE ŚCIAN WEWNĘTRZNYCH

W lokalach mieszkalnych:  
ściany żelbetowe, murowane: ceramiczne, betonowe lub silikatowe – tynkowane, bez wykończenia;  
ściany działowe i nienośne z bloczków gipsowych z uzupełnieniem na złączy, bez wykończenia;

Ściany szkieletowe – z uzupełnieniem na złączy, bez wykończenia;  
W częściach wspólnych: ściany wykończone zgodnie z projektem architektury.

### WYKOŃCZENIE SUFITÓW

Stropy żelbetowe – szpachlowane, malowane na biało.

**WYKOŃCZENIE POSADZEK**

Wylewki betonowe z izolacją z folii i styropianu – wylewka przystosowana pod podłogę pływającą. Wylewka przygotowana pod okładzinę podłogową o grubości warstw do 2cm. Wylewki nie są przygotowane do bezpośredniego instalowania podłóg klejonych.

**STOLARKA OKIENNA**

Stolarka okienna wykonana z profili PCV; wyposażona w pakiet trzyszybowy, od strony mieszkania biała; w parterze okucia o podwyższonej odporności na włamanie. Stolarka może być wyposażona w elementy nawietrzające. Wyjścia balkonowe i tarasowe mogą posiadać różnicę poziomów (próg).

**PARAPETY WEWNĘTRZNE**

Parapety z konglomeratu; okna witrynowe i balkonowe bez parapetów.

**DRZWI WEJŚCIOWE DO MIESZKANIA**

Drzwi o podwyższonej odporności na włamanie RC 3 wyposażone w 2 zamki i wizjer; drzwi mogą być dodatkowo wyposażone w samozamykacze lub spełniać warunki dymoszczelności (zgodnie z projektem architektury).

**WYCIERACZKI PRZED WEJŚCIEM DO LOKALU**

Wycieraczki systemowe, wpuszczane w posadzkę korytarzy.

**INSTALACJA CENTRALNEGO  
OGRZEWANIA**

Poziomy instalacji prowadzone w posadzce. Grzejniki płytowe stalowe z głowicami termostatycznymi. W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych grzejniki drabinkowe.

**INSTALACJA SANITARNA**

Instalacja ciepłej i zimnej wody – podejścia pod przybory zgodnie z projektem lub aranżacją, prowadzone pod posadzką lub powyżej posadzki, miejscami natynkowo. Instalacja kanalizacji sanitarnej – rury z tworzyw PCV. Urządzenia pomiarowe oraz zawory odcinające przyporządkowane do lokalu zlokalizowane na zewnątrz lokalu w szachtach instalacyjnych.

**INSTALACJA ELEKTRYCZNA  
I TELETECHNICZNA**

Skrzynki elektryczne i teletechniczne natynkowe zlokalizowane na ścianie wewnątrzlokalowej. Prowadzenie instalacji podtynkowo. Do każdego mieszkania doprowadzona instalacja teletechniczna.

**WIDEODOMOFON**

Wideodomofon montowany natynkowo przy wejściu do każdego mieszkania.

**WENTYLACJA**

Wentylacja mechaniczna, w pomieszczeniach aneksów kuchennych pion wentylacyjny do podłączenia okapów kuchennych.

**BALKONY/LOGGIE/TARASY**

Balustrady szczeblinkowe stalowe lub aluminiowe.  
Loggie/balkony wyposażone w gniazdo 230V.  
Wykończenie płyt balkonowych / loggi okładzinami ceramicznymi w systemie na wspornikach lub klejone.

## OGRÓDKI

W części utwardzone płytami tarasowymi na gruncie, na pozostałym terenie trawa.

Podejście z zaworem ogrodowym oraz gniazdo 230 V.

Ogrodzenia systemowe z furtką.

Możliwe występowanie elementów technicznych takich jak studnie rewizyjne, mury oporowe, ogrody deszczowe, otwarte ciek, drenaże, pod powierzchnią terenu przyłącza, czerpnie powietrza, wpusty tarasowe i rury spustowe oraz zawarte w projekcie urządzenia techniczne.

## KOMÓRKI LOKATORSKIE I BOKSY ROWEROWE

### ŚCIANY I DRZWI KOMÓREK LOKATORSKICH

Wygodzenia murowane częściowo ażurowe, zamykane drzwiami pełnymi lub wygodzenia systemowe.

### BOKSY ROWEROWE

Systemowe konstrukcje ażurowe.

### WYKOŃCZENIE POSADZKI KOMÓRKI LOKATORSKIEJ

Posadzka w postaci płyty żelbetowej zatartej i utwardzonej lub płytki ceramiczne lub żywica epoksydowa.

### INSTALACJE

Jeden punkt oświetleniowy na każdą komórkę lokatorską. Instalacja prowadzona natynkowo.

W środku pomieszczeń komórek i boksów rowerowych mogą przebiegać różnego rodzaju instalacje części wspólnych, np. p-poż, wod-kan itp. oraz progi lub miejscowe obniżenia wysokości.

## **PARKING PODZIEMNY**

### **WJAZD DO GARAŻU**

Do hali garażowej podziemnej prowadzi jeden wjazd od strony północnej. Brama wjazdowa systemowa panelowa sterowana zdalnie.

### **WYKOŃCZENIE POSADZKI**

Posadzka w postaci płyty żelbetowej zatartej i utwardzonej lub żywica epoksydowa.

### **WENTYLACJA**

Wentylacja mechaniczna.

### **MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW**

Oznakowane liniami. Numerowane.

### **INSTALACJE**

Hala garażowa jest wyposażona w szereg instalacji niezbędnych do poprawnego i bezpiecznego funkcjonowania budynku, w tym instalacji p-poż, wod.-kan., kanalizacji deszczowej. Instalacje będą zamontowane w większości pod sufitem hali. Zapewniona będzie minimalna wysokość przejazdu 200 cm. Brak możliwości wjazdu samochodów zasilanych LPG.

### **MIEJSCA POSTOJOWE Z MOŻLIWOŚCIĄ MONTAŻU INSTALACJI DO ŁADOWANIA AUT ELEKTRYCZNYCH**

Wyznaczone miejsca. Doprowadzenie instalacji do punktów ładowania stanowi koszt dodatkowy Klienta – zmiany aranżacyjne. Procedury związane z instalacją licznika energii elektrycznej, zakupu i montażu ładowarek, pozyskaniem niezbędnych zgód administracyjnych – pozostają w gestii i w koszcie Klienta.

## CZĘŚCI WSPÓLNE

### FUNDAMENTY I ŚCIANY PODZIEMIA

Budynek posadowiony na żelbetowej płycie fundamentowej. Ściany i słupy nośne podziemia żelbetowe monolityczne lub murowane

### ELEWACJA BUDYNKU

Elewacje w systemie lekko – mokra BSO, mogą występować elementy z okładzin dekoracyjnych.

Na elewacji mogą występować oznaczenia dewelopera, numery identyfikacyjne, oświetlenie lub monitoring.

### STROPY

Strop między kondygnacjami z płyt Filigran lub monolityczny. Dach w konstrukcji drewnianej mansardowy, pokryty blachą.

### WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW HOLU I KORYTARZY

Wykończenie zgodnie z projektem wewnątrz – ściany malowane, sufity tynkowane, lub szpachlowane i malowane.

### WYKOŃCZENIE POSADZEK W HOLU I KORYTARZACH

Wykończone gresem.

### KOMUNIKACJA PIONOWA BUDYNKU

W części „A” jedna klatka schodowa, w części „B” dwie klatki schodowe. Biegi i spoczniki żelbetowe, prefabrykowane/monolityczne. Wykończenie materiałem antypoślizgowym. Poręcze stalowe lub aluminiowe, ażurowe, malowane proszkowo.

### WINDY

Zaprojektowano po jednej windzie w części „A” i „B”. Windy z napędem elektrycznym. Kabinę wyposażoną w lustro, wykończoną zgodnie z projektem wewnątrz.

**OŚWIETLENIE**

Oświetlenie wg projektu wykończenia wewnątrz, częściowo z czujkami ruchu.

**INSTALACJA MONITORINGU**

Przy wjeździe do hali garażowej przygotowanie do możliwości instalacji urządzeń.

**INSTALACJA KONTROLI DOSTĘPU**

System kontroli zabezpieczający strefy wejścia do budynku i wybrane części wspólne zgodnie z projektem.

**ŚMIETNIKI**

Zewnętrzny - wiata. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

**PZT**

Teren inwestycji otwarty. Przewidziany jeden wjazd o parametrach indywidualnych, strefa placu zabaw, zieleń wraz z elementami małej architektury zgodnie z projektem. Ogródki wygradzone ogrodzeniem systemowym lub ogrodzeniem z zieleni.

**DOSTĘP**

Ukształtowanie terenu wokół budynków zapewnia bezpośredni i swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych.

**CIAĞI PIESZE I JEZDNI, PARKINGI**

Płyta i kostka betonowa lub krata parkingowa np. geokrata.