

## WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XXXII/178/2005 z dnia 10 sierpnia 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 88 z dnia 20 września 2005 r., poz. 1814), zmienionym uchwałą nr LI/21/2023 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 27.03.2023 r. poz. 1488)

**działka nr 950/26 w miejscowości Rotmanka, obręb geodezyjny Straszyn, gmina Pruszcz Gdański, przeznaczona jest na funkcję „zabudowy jednorodzinnej” (symbol planu MJ); część działki znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.**

*W/w działka nie jest położona na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U.2021.485).*

Dla przedmiotowego terenu plan miejscowy ustala:

### DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

#### § 9

1. Ustala się zakaz lokalizowania i funkcjonowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli ich lokalizacja stanowić będzie zagrożenie dla innych funkcji ustalonych planem.
2. Nowe działania gospodarcze, związane z obiektami i składami istniejącymi, podlegają zasadom jak w ust. 1.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, sieciami przesyłowymi i drogami.

#### § 10

1. Tereny o określonej funkcji, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebiegi przedstawione są na rysunkach planu.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów i spełnione będą ustalenia ust. 6 oraz ust. 7.
5. Określa się przebieg proponowanych zmian granic administracyjnych gminy, których ostateczny układ należy ustalić w wyniku przeprowadzenia zgodnej z prawem procedury.
6. Niezbędne korekty linii regulacyjnych w odniesieniu do dróg i ulic nie mogą ograniczyć obowiązujących szerokości pasów drogowych wg aktualnego stanu prawnego, z wyjątkiem obszarów istniejącej zabudowy.
7. Ustalenia ust. 4 w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunkach planu, mogą być podejmowane jedynie w oparciu o szczegółowe opracowania branżowe, uzgodnione stosownie do swej funkcji z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
8. Ustalenia ust. 7 nie naruszają ustaleń planu, jeżeli nie naruszają interesu żadnej ze stron lub interes stron został zaspokojony.

## § 11

**Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **rysunku** – należy przez to rozumieć odpowiednio rysunki nr 1a1, 2a1, 3a1 i 4a1 zgodnie z § 4,
- 3/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Gminy uchwałą nr X/75/99 dnia 15 lipca 1999 r., które obowiązuje w zakresie, w którym nie jest sprzeczne ze zmianą określoną „Aneksem do Studium” uchwalonym przez Radę Gminy uchwałą nr VI/40/2003 dnia 29 kwietnia 2003 r.,
- 4/ **Wójt** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pruszcz Gdański,
- 5/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar wyżynnej części gminy Pruszcz Gdański zgodnie z § 2,
- 6/ **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć funkcje ustalone w dziale III rozdział 1 i 2, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia, zieleń oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 7/ **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję inną od podstawowej i z nią niesprzeczną, zgodnie z § 13 ust. 4,
- 8/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie na rysunku, dla którego funkcję określa objaśnienie w legendzie na rysunku, a stosowny zakres tej funkcji ustala treść niniejszej uchwały,
- 9/ **terenie istniejącego zainwestowania** – należy przez to rozumieć tereny trwale zabudowane, zagospodarowane i uzbrojone, łącznie z enklawami terenów nie zainwestowanych o powierzchni do 0,5 ha, znajdującymi się w ich obrębie,
- 10/ **ulicy** – należy przez to rozumieć drogę w obrębie zabudowy istniejącej, jak i zabudowy przewidzianej w ustaleniach niniejszego planu.

## DZIAŁ II

### USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

#### ROZDZIAŁ 1

#### W ZAKRESIE USTALEŃ SZCZEGÓLNYCH

## § 12

1. Zobowiązuje się wszystkie organa administracyjne oraz osoby prawne i fizyczne działające lub podejmujące działania na obszarze części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański – do uwzględnienia faktu, że prowadzone tu procesy inwestycyjne, jak i zrealizowane już obiekty, wywołują zagrożenia dla obszarów nizinnych powodowane przez akumulowane w ciekach wodnych i rzekach wody po opadach nawałnicowych.
2. Wszyscy właściciele i użytkownicy terenów zobowiązani są do przeciwdziałania zagrożeniom jak w ust. 1 poprzez różnorodne formy retencjonowania wód, do których należą: zalesienia stref źródliskowych, zalesienia stoków, zbiorniki retencyjne oraz właściwie zabezpieczone tereny okresowej retencji wody. Z okresowej retencji wyłącza się północny brzeg rzeki Kłodawy w rejonie Rusocina, jak na rysunku 1a1, który należy zabezpieczyć wałem ochronnym.
3. Wójt oraz wszystkie organa wydające stosowne decyzje na podstawie lub w związku z niniejszym planem, zobowiązani są do zapewnienia realizacji ustaleń planu ochraniających obszar gminy przed żywiołem wodnym.
4. Wójt zobowiązany jest do współpracy z sąsiednimi gminami w celu ustalenia międzygminnego programu działań na rzecz bezpiecznego spływu wód nawałnicowych w zlewni rzeki Raduni i Kłodawy oraz Kanału Raduni.
5. Wójt podejmie działania celem uzyskania raportu o stanie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz możliwych zagrożeniach nadzwyczajnych spowodowanych awarią urządzeń hydrotechnicznych, jako podstawy do działań zabezpieczających w zakresie, za który odpowiada gmina.
6. W przypadku ustanowienia przez właściwy organ gospodarki wodnej obszaru zagrożenia powodzią lub strefy zagrożenia nadzwyczajnego związanego z możliwością awarii urządzeń hydrotechnicznych, ograniczenia użytkowania i zabudowy terenów należy uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym oraz stosownie informować wszystkie zainteresowane strony.

## ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE URBANISTYKI

### § 13

1. **Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w dziale III, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczące wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, obejmują także ustanawiane obszary ograniczonego użytkowania oraz tworzone strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, którym podporządkowuje się zakres funkcji podstawowych.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.
4. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
  - 1/ nie są wyłączone przez ustalenia zawarte w dziale III,
  - 2/ nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
  - 3/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy oraz skali zabudowy,
  - 4/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
  - 5/ na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą 20% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych,
  - 6/ na terenach o funkcjach podstawowych nie związanych z zabudową, nie przekroczą łącznie 5% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych.
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi symbolami: W, WR, RW, SZ, L, LP, ZN, ZI, R, RP, w których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe, jeżeli ustalenia działu III nie stanowią inaczej.
6. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowych, nie spełniające warunków ust. 4 pkt 1, 2 i 3 podlegają likwidacji w oparciu o ustalenia właściwych organów.
7. W zagospodarowaniu wszystkich terenów należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, eliminując lub ograniczając wszelkie bariery.
8. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych planem, jeżeli nie narusza to ustaleń niniejszej uchwały.
9. Wójt może wydać stosowną decyzję czasowej zmiany użytkowania terenu, pod warunkiem, że nie ograniczy to realizacji ustaleń planu, nie naruszy interesu osób trzecich oraz nie będzie dotyczyło zabudowy o cechach trwałych.
10. Czasowe użytkowanie terenu dla eksploatacji bursztynu możliwe jest z wyłączeniem obszarów objętych ochroną określonych w rozdziale 4 oraz po spełnieniu wymogu uzyskania koncesji uwzględniającej wszelkie ograniczenia ustalone planem, w tym szczególną ochronę systemu melioracyjnego i osłony przeciwpowodziowej.

### § 15

1. **Na terenach istniejącego zainwestowania** zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami granic działek pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały i nie dotyczą funkcji określonych w § 13 ust. 6.
2. Ustalenia ust. 1 obowiązują także przy uzupełnianiu zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania pod warunkiem, że zabudowa projektowana będzie odpowiednio dostosowana do zabudowy istniejącej.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dostosowania do zabudowy dysharmonizującej krajobraz, którą przeznaczają się do modernizacji lub rozbiórki.
4. Dokonane podziały na działki dla zabudowy jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej w odniesieniu do ustaleń dotyczących minimalnych powierzchni uznaje się za obowiązujące, jeżeli podział na działki został wykonany na podstawie prawomocnych decyzji Wójta i nie jest sprzeczny z innymi ustaleniami niniejszego planu.

### § 16

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą dróg, ulic i linii kolejowych, dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące lub inne zabezpieczenia gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1.
5. W odniesieniu do ulic oraz linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu ciąży odpowiednio na zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej.

#### § 17

1. **Określa się następujące zasady ustalenia linii zabudowy na obszarach istniejącego zainwestowania:**
  - 1/ w obrębie stref konserwatorskich, obiektów i zespołów architektonicznych określonych w § 23 przyjmuje się jako obowiązujące istniejące linie zabudowy, jeżeli właściwa służba ochrony zabytków nie postanowi inaczej,
  - 2/ w osiedlach będących w realizacji ustalone linie zabudowy uznaje się za obowiązujące,
  - 3/ na pozostałych terenach istniejące linie zabudowy przyjmuje się za nieprzekraczalne.
2. Na obszarach nie zainwestowanych ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem ust. 3 do 9:
  - 1/ dla drogi KA – 50 m od krawężnika w strefie zrealizowanych ekranów ochronnych w obrębach Straszyn i Juszkowo,  
– 120 m dla zabudowy mieszkaniowej i 60 m dla innej, od granicy pasa drogowego na pozostałym obszarze,
  - 2/ dla drogi KS – 100 m od granicy pasa drogowego dla zabudowy mieszkaniowej,  
– 40 m od krawężnika dla zabudowy innej,
  - 3/ dla ulic KGP – 10 m, dla dróg KGP – 25 m od krawężnika,
  - 4/ dla ulic KG – 10 m, dla dróg KG – 25 m od krawężnika,
  - 5/ dla ulic KZ – 8 m, dla dróg KZ – 20 m od krawężnika,
  - 6/ dla ulic KL – 5 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KL – 20 m od krawężnika,
  - 7/ dla ulic KD – 4 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KD – 15 m od krawężnika,
  - 8/ dla linii kolejowych minimum 20 m od osi najbliższego toru i 10 m od granicy pasa kolejowego,
  - 9/ dla Obszarów Chronionego Krajobrazu Rzeki Raduni i Żuław – 30 m od granicy lasów i 100 m od linii brzegowej rzek, z wyjątkiem przystani turystycznych, obiektów kąpielisk i stanic, nie wpływających niekorzystnie na chroniony ekosystem i krajobraz zabudowanych działek budowlanych i siedlisk rolniczych, bez prawa przekraczania istniejącej linii zabudowy oraz zwartej zabudowy wsi Straszyn i Juszkowo, dla których ustala się jako nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegów zgodne z linią zabudowy występującą na przylegających działkach.
3. Przyjęte w miejscowych planach, koncepcjach urbanistycznych lub urbanistyczno – architektonicznych, wykonanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, linie zabudowy zgodne z ust. 1 i 2 uznaje się za obowiązujące.
4. Ustalenia jak w ust. 2 nie mogą ograniczać ustalonych pasów zieleni izolacyjnej, od granicy których nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi minimum 5 m. Przy sadzeniach drzew i krzewów wzdłuż linii kolejowych obowiązuje odległość minimum 20 m od osi najbliższego toru.
5. W przypadku ustalenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej wzdłuż rzek stref zagrożonych powodzią wyłączonych z zabudowy, ich granice stają się nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.
6. Realizację zabudowy wzdłuż dróg krajowych i krajowej linii kolejowej należy poprzedzić oceną prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów lub pociągów zwiększając stosownie do jej wyników nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w ust. 1, 2 i 3.
7. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 1, 2 i 3 w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 6 pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 16 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.
8. Ustala się prawo do realizacji zabudowy na granicy działek, jeżeli nie naruszy to interesu stron.

9. Ustalenia ust. 8 dotyczą szczególnie zabudowy bliźniaczej i szeregowej, zarówno mieszkaniowej jak i usługowej, magazynowej i produkcyjnej, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.

### ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

#### § 18

##### **Ustala się następujące zasady kształtowania architektury:**

- 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia, w tym otoczenia przyrodniczego,
- 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową winny być zachowane obiekty architektury regionalnej,
- 3/ dla obiektów i ich zespołów pełniących funkcje użyteczności publicznej należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych z uwzględnieniem pkt 2, opracowywane wyłącznie przez członków Izby Architektów,
- 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 4,
- 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz oraz obiektów o architekturze nieuwzględniającej ustaleń pkt 2.

#### § 19

##### **Ustala się następujące zasady określenia rzędnych posadzek parterów budynków:**

- 1/ na terenach zabudowy istniejącej – nawiązanie do budynków sąsiednich,
- 2/ w obrębie obiektów lub zespołów wpisanych do rejestru zabytków – na podstawie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3/ w obrębie stref konserwatorskich – nawiązanie do obiektów historycznych,
- 4/ przyjęte w koncepcjach urbanistycznych lub planach miejscowych opracowanych przed wprowadzeniem niniejszego planu, rzędne posadzek parterów należy kontynuować,
- 5/ na terenach nowo projektowanych dla budynków mieszkalnych – na wysokości do 1,0 m od średniej rzędnej terenu lub 2,0 m przy realizacji garaży w podziemiu budynków, dla budynków usługowych – do 0,5 m od średniej rzędnej terenu, z rozwiązaniem dojazdów gwarantujących dostępność dla osób niepełnosprawnych, dla budynków produkcyjnych i składowych – wg potrzeb technologicznych,
- 6/ na terenach oznaczonych symbolem UN oraz w zespołach budynków administracyjnych i usługowych dopuszcza się rzędne posadzek parteru wg rozwiązań indywidualnych, ale nie wyżej jak 1,0 m od terenu.

#### § 20

##### **Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:**

- 1/ budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 45° lub półpłaskie o spadkach 12° - 22°, z możliwością stosowania ścianki kolankowej, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu, z zachowaniem jedności typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych,
- 2/ pozostałe dachy z wyjątkiem określonych w pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku 30° z tolerancją 10°, pokrycie jak w pkt 1,
- 3/ obiekty uniwersyteckie, obiekty kultury, zespoły budynków administracyjnych i usługowych, budynki centrów handlowych i centrum biznesu, hale produkcyjne i magazynowe, budynki rezydencjonalne oraz zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej z opracowaną koncepcją architektury – dachy wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń § 18,
- 4/ w obrębie stref konserwatorskich charakter i pokrycie dachów oraz usytuowanie kalenicy określają uwarunkowania historyczne,
- 5/ dachy jak w pkt 1 należy sytuować kalenicą równoległą do drogi, jeżeli ze stanu istniejącego nie wynika inne ich usytuowanie i jeżeli z uwarunkowań jak w pkt 4 nie wynikają inne ustalenia,
- 6/ w obrębie terenów, dla których opracowane były plany miejscowe, w oparciu o które realizowana jest zabudowa, sposób usytuowania dachów należy kontynuować,

- 7/ wystudiowany w koncepcjach zagospodarowania nieruchomości oraz koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych nowych kompleksów zabudowy sposób usytuowania kalenicy dachów uznaje się za obowiązujący, z uwzględnieniem zastrzeżenia zawartego w pkt 4,
- 8/ dla budynków jak w pkt 2 i 3 sposób usytuowania kalenicy dachów określa się indywidualnie,
- 9/ ustala się zasadę sukcesywnej zamiany dachów płaskich na budynkach mieszkalnych i usługowych na dachy wysokie lub półpłaskie wg zasad jak w pkt 1 i 2,
- 10/istniejące pokrycia dachowe z eternitu należy sukcesywnie wymieniać na materiały jak w pkt 1,
- 11/przy stosowaniu materiałów dachówko-podobnych z blach obowiązują pokrycia matowe w kolorach jak w pkt 1.

#### § 21

#### 1. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady określenia wysokości zabudowy:

- 1/ przy uzupełnieniu zabudowy – nawiązanie do wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, z uwzględnieniem § 20 pkt 9,
  - 2/ dla projektowanej zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolem MR – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe i maksimum 9,5 m wysokości, jeżeli z ustaleń pkt 1 nie wynika inna wysokość,
  - 3/ dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe i maksimum 9,5 m wysokości, z wyjątkiem zabudowy o charakterze rezydencjonalnym na działkach minimum 2.500 m<sup>2</sup>, jak i w kompleksowo projektowanych nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, w których dopuszcza się dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe i maksimum 12 m wysokości,
  - 4/ dla zabudowy wielorodzinnej – dwie do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe i maksimum 15 m wysokości,
  - 5/ dla zabudowy usługowej, z uwzględnieniem pkt 2 – jedna do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, z wyjątkiem zespołu zabudowy na terenach o symbolu UN, dla których dopuszcza się trzy kondygnacje oraz centrum biznesu UCB, gdzie wysokość zabudowy uzależnia się od koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, z uwzględnieniem § 30,
  - 6/ pozostała zabudowa – jedna do dwóch kondygnacji, ale nie wyżej jak 12 m do kalenicy dachu.
2. Gabaryty masztów radiowych i telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych należy dostosować do ograniczonych wysokości wynikających z bezpieczeństwa lotów, zgodnie z § 30.

### ROZDZIAŁ 4

#### W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

#### § 23

1. W obszarze planu istnieją następujące obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków:
- 1/ Łęgowo – kościół parafialny p. w. Św. Mikołaja – nr rejestru 200,
  - 2/ Rusocin – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem obejmujący: dwór z aleją wjazdową, park, folwark, spichlerz, stajnię, studnię, chlewnię, oborę, stajnię wjazdową z wozownią – nr rejestru 666 i 1149,
  - 3/ Goszyn – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, obejmujący: zespół przestrzenny zabytkowego folwarku, drogę gospodarczą, park, budynki – mieszkalny podworski, spichlerz, ceglane słupki bramne, kamienny budynek gospodarczy, stajnię, oborę z magazynem zbożowym – nr rejestru 1120,
  - 4/ Żuława – zespół obiektów: kościół /kaplica/ p. w. Świętego Krzyża – nr rejestru 225 oraz dwór z aleją wjazdową, park i cmentarz przy kościele – nr rejestru 1167.
2. W stosunku do obiektów i zespołów jak w ust. 1 obowiązują: ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania, w tym układ przestrzenny, budynki, nawierzchnie dróg i majdanów folwarków, kompozycja przestrzenna parków wraz z zabytkowym drzewostanem, relikty historycznych ogrodzeń, słupów bramnych i innych elementów małej architektury.
3. Na terenie obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków jak w ust. 1 obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku na wszelkie prace i działania naruszające stan istniejący.



4. Zasady jak w ust. 2 i 3 obowiązują także w stosunku do kolejno wpisywanych obiektów do rejestru zabytków.
5. **W celu ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące co następuje:**
  - 1/ zespoły ruralistyczne dotyczące historycznych części wsi: Straszyna z zespołem młyńskim i kanałem młyńskim, Juszkowa z cmentarzem, Łęgowa z cmentarzem przykościelnym, Cieplewa, Jagatowa z cmentarzem, Wojanowa, Żukczyzna z zespołem młyńskim i Borkowa,
  - 2/ zespoły parkowo-dworskie w Arciszewie, Będzieszynie, Rotmance, Rekcinie, Świńcu, Straszynie i Wojanowie,
  - 3/ elektrownie wodne Prędzieszyn, Kuźnice i Juszkowo,
  - 4/ cmentarze poza strefą historyczną wsi w Straszynie i Jagatowie,
  - 5/ zespół dworcowy w Straszynie,
  - 6/ zespół młyński w Cieplewie poza strefą historyczną wsi.
6. **W obrębie stref konserwatorskich jak w ust. 5** w stosunku do zespołów architektonicznych przy nowych realizacjach obowiązuje zasada respektowania historycznego sposobu zagospodarowania, w stosunku do pozostałych zespołów i obiektów obowiązuje ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych, zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji, nawiązanie do cech historycznych przy realizacji nowych obiektów, likwidacja obiektów dysharmonizujących krajobraz, we wszystkich strefach konserwatorskich obowiązuje uzgodnienie działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
7. **W celu ochrony walorów widokowych, tworzy się strefy ochrony ekspozycji – E, obejmujące przedpola następujących obiektów i zespołów historycznych:**
  - 1/ zespołów parkowo-dworskich w Arciszewie, Będzieszynie, Goszynie, Rotmance, Rusocinie, Rekcinie, Świńcu, Żuławie i Wojanowie,
  - 2/ cmentarza w Jagatowie.
8. **W obrębie stref ochrony ekspozycji obowiązują następujące zasady:**
  - 1/ w zabudowie istniejącej utrzymanie jej skali i charakteru,
  - 2/ dopuszcza się nową zabudowę wg funkcji oznaczonych na rysunku, przy spełnieniu następujących warunków: ograniczenie wysokości do 8,5 m do kalenicy, maksymalnie ekstensywny charakter zagospodarowania nie powodujący utraty wartości ekspozycyjnych w wyznaczonych strefach, tworzenie prześwitów na kierunkach widokowych, przestrzeganie zasad projektowania architektury w nawiązaniu do cech architektury regionu kaszubskiego,
  - 3/ uzyskanie akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w zakresie spełnienia wymagań obowiązujących w strefie jak w pkt. 1 i 2 i dopuszczalnych odstępstw w szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz uzgodnienia prac w oparciu o projekt na etapie wydawania pozwolenia na budowę.
9. **W obszarze planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej** oznaczone granicami lub symbolami oraz cyframi, zgodnie w ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
10. Wyłącza się z możliwości zainwestowania tereny stref ochrony archeologicznej oznaczone nr 1 i 2, położone w obrębie Żuławki.
11. **W obrębie stref archeologicznych jak w ust. 9 obowiązują następujące zasady:**
  - 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
  - 2/ zakres badań ratowniczych oraz projektowane inwestycje wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
12. Ustala się, że działania w obrębie wszystkich istniejących obiektów historycznych, niezależnie od ich położenia, wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 25

1. Cały obszar planu znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska” i Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”.
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiorników określi Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w drodze rozporządzenia.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust. 2 wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenie dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

4. Właściciele i użytkownicy istniejących obiektów i urządzeń nie spełniających warunków zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniem, które stanowią zagrożenie dla zbiorników jak w ust. 1, zobowiązani są do zmiany istniejącego stanu w terminach uzgodnionych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
5. Wyodrębnione na rysunku planu granice GZWP Nr 128 „Żuławy Gdańskie” – określają obszar o zwiększonym zagrożeniu zanieczyszczeniem, ze względu na ograniczone warunki dla naturalnej izolacji.

#### § 31

1. **Określa się na rysunkach potencjalne obszary ograniczonego użytkowania** obejmujące tereny zagrożeń sanitarnych od autostrady i dróg ekspresowych.
2. Do czasu ustanowienia granic obszarów ograniczonego użytkowania, w obrębie potencjalnych obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż dróg KA i KS obowiązują następujące ustalenia:
  - 1/ w okresie do realizacji dróg użytkowanie rolnicze jest nieograniczone, z wyjątkiem budowy obiektów kubaturowych oraz zakładania upraw sadowniczych,
  - 2/ w obrębie istniejących dróg oraz w miarę realizacji nowych, obowiązuje ograniczenie produkcji roślinnej dla celów konsumpcyjnych oraz wypasania zwierząt.
3. W przypadku ustalenia przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej wzdłuż rzek obowiązujących stref zagrożonych powodzią, obowiązują zasady jak w § 12 ust. 6.

### ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 35

1. **Wójt inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej.**
2. Ustala się, że podstawą działań jak w ust. 1 powinny być zaktualizowane i uszczegółowione opracowania branżowe, dostosowane do projektowanego rozwoju.
3. Opracowania jak w ust. 2 należy wykonać z uwzględnieniem kierunków rozwoju infrastruktury technicznej określonych w niniejszym rozdziale, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego.
5. Opracowania jak w ust. 2 podlegają akceptacji przez Wójta po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych i stwierdzeniu zgodności rozwiązań z niniejszą uchwałą.
6. Podstawą oddania poszczególnych obiektów do eksploatacji musi być pełne zabezpieczenie gruntu, wody i powietrza przed nienormatywnymi zanieczyszczeniami.
7. Dopuszcza się realizację czasowych indywidualnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków jak w § 37 ust. 7.
8. Ustalenia ust. 7 obowiązują, jeżeli brak możliwości podłączenia nieruchomości do sieci publicznej i jeżeli urządzenia indywidualne gwarantować będą pełną ochronę ziemi oraz wód powierzchniowych i gruntowych.
9. Dla potrzeb opracowań jak w ust. 2 ustala się korytarz techniczny o symbolu TW, K, G, szerokości 12 m dla magistralnych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych wyprowadzony z południowej części obrębu Straszyn poprzez rejon Borzęcina i Będzieszyna do węzła autostradowego Rusocin, gdzie łączy się z korytarzem z Jagatowa i dalej prowadzi poprzez Rusocin i Cieplewo do obrębu Roszkowo w części nizinnej gminy.
10. Korytarz jak w ust. 9 łączy się z korytarzem części nizinnej gminy Pruszcz Gdański poprzez obręb Cieplewo i Roszkowo oraz z oczyszczalnią Gdańsk – Wschód poprzez obręb Przejazdowo.
11. Sieci rozdzielcze należy projektować tworząc lokalne korytarze infrastruktury technicznej równoległe do pasów drogowych i kanałów systemu melioracyjnego oraz wykorzystując ciągi zieleni izolacyjnej i naturalnej lub w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi.
12. Ustala się zakaz prowadzenia sieci, zarówno podziemnych jak i napowietrznych, przez tereny ukośnie.
13. Odstępstwo od ustaleń ust. 12 dotyczy wyznaczonych korytarzy infrastruktury technicznej.
14. Adaptuje się i ustala na rysunkach przebieg korytarzy dla następujących magistralnych sieci przesyłowych związanych z aglomeracją gdańską: elektroenergetyczne – symbol TE, gazowe – symbol TG, kanalizacji sanitarnej – symbol TK, wodociągowej – symbol TW.
15. Wszystkie korytarze techniczne określone na rysunkach mogą ulegać niezbędnym korektom wynikającym z przyczyn technicznych lub szczegółowości podkładów mapowych, ich szerokość zależy



od parametrów technicznych sieci i aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, z uwzględnieniem praw nabytych stron.

16. W obrębie wszystkich korytarzy technicznych określonych w ust. 9, 10, 11 i 14 obowiązuje zakaz realizacji obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem sieci.
17. **Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą realizacji wszystkich sieci infrastruktury technicznej, jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu jak i jego części.**

#### § 36

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:**

1. Podstawą zaopatrzenia w wodę Borkowa, Straszyna i Rotmanki jest gdański system wodociągowy oraz ujęcie w Rotmance. Dla pozostałych miejscowości podstawą zaopatrzenia w wodę są istniejące ujęcia w Łęgowie, Arciszewie i Jagatowie oraz źródła położone w obszarze gmin sąsiednich, jeżeli wynikać to będzie z uzgodnień właściwych samorządów.
2. Zmiana powiązań sieci zaopatrzenia gminy w wodę w innym układzie lub z innych źródeł jak określono w pkt 1, nie stanowi naruszenia niniejszego planu.
3. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć określa się zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dopuszcza się realizację nowych ujęć, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu zgodnie z § 13 ust. 4.
5. Przed likwidacją ujęć lokalnych należy uzyskać potwierdzenie o ich nieprzydatności w sytuacji zdarzeń nadzwyczajnych.
6. Przy projektowaniu i realizacji sieci magistralnych należy uwzględnić ustalenie § 35 dążąc jednocześnie do zpiersiениowania systemu.
7. Adaptuje się istniejące zbiorniki wody pitnej w Arciszewie i Łęgowie; ich likwidacja nie może ograniczyć sprawności funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę.
8. Nowe zbiorniki jak w pkt 7 mogą być realizowane na zasadach określonych w pkt 4.

#### § 37

**Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:**

1. Odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie oczyszczalnia Gdańsk Wschód, poprzez system kolektorów istniejących lub nowy kolektor dla terenów rozwojowych jak w ust. 2.
2. Ustala się etapową realizację kolektora magistralnego z terenów rozwojowych wyżynnej części gminy, poprzez obszar planu, zgodnie z § 35 ust. 9 i 10.
3. Z kolektorem jak w ust. 2 należy połączyć poszczególne miejscowości systemem grawitacyjno-ciśnieniowym.
4. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
5. Wszystkie przepompownie i ewentualne podczyszczalnie należy wyposażyć w zbiorniki awaryjne, eliminując możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntu.
6. Adaptuje się istniejącą główną przepompownię ścieków w Straszynie.
7. Dla zabudowy rozproszonej poza zwartym obszarem wsi oraz czasowo dla pojedynczych budynków jednorodzinnych i drobnych usług w obrębie zwartej zabudowy wsi dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sanitarnych z uwzględnieniem ustaleń § 35 ust. 8.
8. Wyklucza się możliwość realizacji kompleksów nowej zabudowy na terenach nie objętych zbiorczą kanalizacją sanitarną.
9. Przy projektowaniu sieci obowiązują ustalenia § 35.

#### § 38

**Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód deszczowych:**

1. Ustala się zakaz realizacji wszelkich zespołów zabudowy oraz składów przed wykonaniem systemu prawidłowego odprowadzenia wód deszczowych, który nie będzie stanowił zagrożenia dla terenów niżej położonych.
2. Wytyczne rozwiązań technicznych:
  - 1/ kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, odcinkowe lub ciągi kolektorów powiązane z systemem hydrograficznym gminy,
  - 2/ ustala się, że wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych z baz produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz ulic

miejsowości, muszą być wyposażone w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń,

- 3/ w obszarze opracowania należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz do stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej,
  - 4/ ustala się jako obowiązującą zasadę realizację placów i parkingów oraz dróg pieszo-jezdnych o nawierzchni ażurowej,
  - 5/ użytkownicy w zakresie obowiązującego prawa będą partycypować w kosztach przebudowy i eksploatacji systemu odprowadzającego wody deszczowe.
3. Wójt w porozumieniu z zainteresowanymi samorządami spowoduje wykonanie opracowania studialno-projektowego w celu określenia przepustowości rzek Raduni i Kłodawy, jako podstawy do uszczegółowienia rozwiązań w zakresie sposobu odprowadzenia wód deszczowych z obszaru zlewni tych rzek, z zapewnieniem bezpieczeństwa powodziowego obszarów nizinnych gminy oraz miasta Pruszcz Gdański.
  4. W opracowaniach projektowych dotyczących obszarów okresowej retencji należy uwzględnić realizację obwałowań w celu ochrony terenów istniejącej zabudowy oraz ogrodów działkowych.
  5. Przy projektowaniu sieci należy przestrzegać ustaleń § 35.

### § 39

#### **Zasady funkcjonowania systemu melioracji i osłony przeciwpowodziowej:**

1. Ustala się korytarze odwodnienia obszaru gminy tworzące system melioracji i osłony przeciwpowodziowej.
2. System jak w ust. 1 działa w oparciu o modernizowany i doskonalony układ elementów składowych jak rowy podstawowe i szczegółowe, rzeki, potoki i strugi, wały oraz zbiorniki retencyjne.
3. Doskonalenie systemu jak w ust. 2 musi uwzględniać:
  - 1/ tworzenie warunków dla lokalnej retencji zgodnie z § 12 ust. 2,
  - 2/ zwiększający się ilościowo spływ wód z wyżynnej części gminy do części nizinnej,
  - 3/ rozwiązania proekologiczne, w tym zabezpieczenie warunków funkcjonowania korytarzy ekologicznych,
  - 4/ automatyzację kontroli i funkcjonowania urządzeń,
  - 5/ współodpowiedzialność użytkowników obszaru planu zgodnie z obowiązującym prawem,
  - 6/ aktualnie stwierdzone przez służby gospodarki wodnej zagrożenia funkcjonowania istniejących urządzeń i obiektów.
4. Wszelkie formy zagospodarowania terenów należy dostosować do istniejącego systemu melioracyjnego w tym ciągów drenażowych lub do jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki techniczne i uzgodnienia właściwych służb melioracyjnych.
5. Wzdłuż wszystkich rowów, kanałów, rzek, potoków i strug obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków pracy stosownego sprzętu technicznego.
6. Ustala się zakaz obustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.
7. Utrzymanie lub likwidacja drzew i krzewów w korytarzach odwodnienia jak w ust. 1, podporządkowuje się potrzebom funkcjonowania systemu melioracyjnego i spływu wielkich wód.

### § 40

#### **Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:**

1. System działa w oparciu o główne punkty zasilania położone poza obszarem planu oraz projektowane GPZ Cieplewo i Rotmanka.
2. Linie elektroenergetyczne przesyłowe objęte są korytarzami technicznymi określonymi w § 35 ust. 14 i 15, w obszarze których obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów niezwiązanych z ich funkcją.
3. Projektowane i modernizowane linie 15 kV oraz linie NN, w obszarach zainwestowania w maksymalnym stopniu skablowane, należy prowadzić w lokalnych korytarzach infrastruktury technicznej wykonywanych wg zasad określonych w § 35 ust. 11 i 12.
4. Przy opracowywaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości i koncepcji urbanistyczno-architektonicznych, zgodnie z § 14 ust. 2 i 4, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne i uzgodnienia zakładu energetycznego.
5. Lokalizacje stacji transformatorowych, oprócz zasad jak w ust. 4, określa się w opracowywanych studiach branżowych, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały oraz interesu prawnego stron.

6. W obszarze planu określa się lokalizację elektrowni wodnych oraz farmy elektrowni wiatrowych oznaczonej symbolem TEF. Realizację innych elektrowni wodnych dopuszcza się na istniejących obiektach hydrotechnicznych, jeżeli spełnione będą wszystkie wymagania ochrony przeciwpowodziowej.
7. Lokalizacja farmy energetycznej TEF wymaga wyprzedzających badań przydatności terenu dla tej funkcji, ze względu na warunki wiatrowe, przy uwzględnieniu ograniczenia wysokości obiektów, zgodnie w § 30.
8. Przy realizacji elektrowni wodnych należy uwzględnić wykonanie przepławek dla ryb.
9. W obrębie zagród gospodarstw rolnych dopuszcza się realizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy, przy uwzględnieniu zasad określonych w § 16 ust. 1.
10. Obszar planu wyłącza się z innych lokalizacji elektrowni wiatrowych poza określonymi w ust. 6 i 9.

#### § 41

##### **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:**

1. Miejscowości w obszarze planu przeznaczają się do objęcia systemem sieciowego zaopatrzenia w gaz ziemny.
2. Zakłada się rozbudowę sieci funkcjonujących w obszarze przyległych miast oraz realizację nowych sieci w oparciu o stacje redukcyjno-pomiarowe o symbolu TG, zlokalizowane w miejscowościach Juskowo i Łęgowo, powiązane z gazociągiem wysokiego ciśnienia.
3. Główny układ sieci gazowej średniego ciśnienia należy powiązać z gminnym korytarzem infrastruktury technicznej o symbolu TW, K, G, zgodnie z ustaleniami § 35 ust. 9 i rozwijać w ramach lokalnych korytarzy technicznych, zgodnie z § 35 ust. 11 i 12.
4. Przy projektowaniu sieci należy dążyć do ich zpierszcieniania.

#### § 42

##### **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

1. Podstawowym sposobem zaopatrzenia w energię cieplną będą źródła indywidualne.
2. Ustala się zakaz utrzymania i realizacji nieekologicznych źródeł ciepła.
3. Preferuje się rozwój niekonwencjonalnych źródeł ciepła, jak kotłownie na biomasę, baterie słoneczne i pompy ciepłe.
4. Istniejące kotłownie konwencjonalne nieprzewidziane do zmiany nośnika energetycznego, należy wyposażać w maksymalnie sprawne systemy oczyszczające.

#### § 43

##### **Ustala się następujące zasady funkcjonowania telekomunikacji:**

1. Obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. Rozbudowa sieci podlega zasadom określonym w § 35 ust. 9, 11 i 12.
4. Ustala się ochronę radiolinii oznaczonej na rysunku poprzez zakaz instalowania urządzeń i obiektów, które mogą zakłócić jej funkcjonowanie.
5. Ustalenia jak w ust. 4 nie obowiązują w przypadku potwierdzenia przez właściwego operatora decyzji likwidacji radiolinii.
6. Maszty telefonii komórkowej, z uwzględnieniem § 30, mogą być lokalizowane poza następującymi terenami: Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Raduni, Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław, wszystkimi rodzajami zabudowy mieszkaniowej, wszystkimi strefami konserwatorskimi i minimum 200 m od ich granic, korytarzami ekologicznymi, w pasach minimum 200 m od dróg krajowych i wojewódzkich, 100 m od dróg powiatowych i lokalnych oraz poza korytarzami infrastruktury technicznej i radiolinii.
7. Ustala się obowiązek komasacji anten telefonii komórkowej różnych operatorów z maksymalnym wykorzystaniem istniejących masztów o tej funkcji.

#### § 44

##### **Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi:**

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
2. Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych gospodarki odpadami w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy program.

3. Utylizacja i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem gminy na podstawie zawartych umów.
4. Jako wariant I do ust. 3 przyjmuje się dowóz odpadów do zakładu w Szadółkach w mieście Gdańsku, jako wariant II do zakładu międzygminnego w Rokitykach, gmina Tczew.
5. Nie wyklucza się innych wariantów lokalizacyjnych zakładu z uwzględnieniem ust. 3.
6. Punkty segregacji i przeładunku odpadów oraz kasacji pojazdów należy lokalizować na terenach oznaczonych symbolem PSB, ze ścisłym przestrzeganiem ustaleń § 16 ust. 1.

### DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW

#### ROZDZIAŁ 1 FUNKCJE PODSTAWOWE I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

##### § 64

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych symbolem MJ.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup> i szeregowej – 300 m<sup>2</sup>, z tolerancją 10% na każdy budynek mieszkalny. W strefie bezpośrednio przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku w Gdańsku dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach minimum 300 m<sup>2</sup> i szeregową – minimum 200 m<sup>2</sup> na każdy segment.
3. Zabudowa inna od wolnostojącej jak w ust. 2 może być realizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bliźniaczej i szeregowej lub na terenach projektowanych nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej w oparciu o koncepcję urbanistyczną lub koncepcję zagospodarowania nieruchomości.
4. Ustala się, że wielkość terenów biologicznie czynnych nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 40% bliźniaczej i 30% szeregowej.
5. Ustala się, że w obrębie dróg dla zabudowy jak w ust. 1, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery budynki lub segmenty zabudowy jednorodzinnej, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.
6. W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie usług związanych z obsługą ludności, z wyłączeniem stacji paliw oraz obiektów jak w § 68 ust. 3.
7. W obrębie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej, z wyjątkiem usług medycznych i biurowych.
8. Wielkości działek jak w ust. 2 nie dotyczą terenów, które na mocy prawomocnych ustaleń zostały podzielone z przeznaczeniem na zabudowę przed uprawomocnieniem niniejszego planu lub których podział podlega korekcie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

##### § 68

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, dla terenów oznaczonych symbolem MU.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej: – 1000 m<sup>2</sup> z usługą połączoną z budynkiem mieszkalnym i 1500 m<sup>2</sup> z usługami w oddzielnym budynku, a dla wydzielonej zabudowy usługowej, jak w ust. 7, wielkość działki ustala się wg § 69 ust. 2. Zakres tolerancji wielkości działek ustala się w wysokości 10%.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 wprowadza się zakaz realizacji i funkcjonowania takich zakładów usługowych jak pralnie, stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne, zakłady naprawy samochodów i o podobnym stopniu uciążliwości, z pełnym zagwarantowaniem wypełnienia warunków jak w § 16, z wyjątkiem obiektów prawnie istniejących w dniu uprawomocnienia planu.



---

**UCHWAŁA NR LI/21/2023 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI z dnia 24 lutego 2023 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański –  
część wyżynna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, zwaną dalej zmianą planu, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XLIX/30/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje zmianę w części tekstowej uchwały Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XXXII/178/2005 z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88 poz. 1814 z 20.09.2005r.) w zakresie obowiązującym na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały.

4. Część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna pozostaje bez zmian.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 3:

- 1) w § 11 pkt 7 skreśla się;
- 2) w § 11 dodaje się pkt 11, który otrzymuje brzmienie: „bryła główna budynku – należy przez to rozumieć podstawową część budynku stanowiącą min. 80% powierzchni zabudowy budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.”;
- 3) w § 13 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych. Dopuszcza się lokalizację miejsc pamięci typu pomnik, obelisk, tablica upamiętniająca oraz zagospodarowanie terenu o charakterze rekreacyjno-sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców, realizowane w formie np. placu zabaw, ogrodu zabaw, siłowni zewnętrznej, obiektów małej architektury, itp.”;
- 4) w § 13 ust. 4, 5, 6 skreśla się;
- 5) § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Dla wszystkich terenów, w których następuje konieczność wydzielenia terenów komunikacji dla co najmniej 8 działek zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości jako opracowania przedprojektowego będącego podstawą do wykonania operatu geodezyjnego”;
- 6) § 14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek”;
- 7) w § 14 ust. 4 skreśla się;



- 8) § 14 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Zatwierdzając plan podziału terenu i akceptując koncepcję zagospodarowania nieruchomości, Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej oraz informuje pisemnie o ustaleniach wynikających z § 12.”;
- 9) § 14 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Obszar opracowań jak w ust. 1 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, ciekі wodne, pasy zieleni naturalnej i izolacyjnej.”;
- 10) § 14 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Opracowania jak w ust. 1 opracowują osoby z uprawnieniami w zakresie projektowania architektonicznego lub urbanistycznego.”;
- 11) § 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami granic działek pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały.”;
- 12) w § 15 ust. 2, 3 skreśla się;
- 13) w § 17 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Ustala się dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
- 14) w § 17 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia ust. 8 dotyczą zabudowy bliźniaczej i szeregowej, zarówno mieszkaniowej jak i usługowej, magazynowej i produkcyjnej, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.”;
- 15) w § 20 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „Ustala się następujące zasady kształtowania dachów bryły głównej budynków.”;
- 16) w § 20 pkt 6 i 7 skreśla się;
- 17) § 21 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy usługowej, z uwzględnieniem pkt 2 – jedna do trzech kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia budynków, z wyjątkiem zespołu zabudowy na terenach o symbolu UN i UCB, dla których dopuszcza się trzy kondygnacje, z uwzględnieniem § 30.”;
- 18) § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„W obszarze planu istnieją następujące obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:
- 1) Goszyn – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, obejmujący: zespół przestrzenny zabytkowego folwarku, drogę gospodarczą, park, budynki – mieszkalny podworski, spichlerz, ceglane słupki bramne, kamienny budynek gospodarczy, stajnię, oborę z magazynem zbożowym – numer rejestru 1517, wpisane decyzją z dnia 15.02.1995 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 2) Łęgowo – kościół parafialny pw. Św. Mikołaja – nr rejestru 281; wpisany decyzją z dnia 23.02.1962 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 3) Rusocin – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem obejmujący: dwór z aleją wjazdową, park, folwark, spichlerz, stajnię, studnię, chlewnię, oborę, stajnię wjazdową z wozownią – nr rejestru 784, wpisane decyzjami z dnia 27.10.1973 r. oraz 16.09.1996 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
  - 4) Żuława – zespół dworsko-parkowy z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem – nr rejestru 313, wpisany decyzją z dnia 06.09.1962 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków”;
- 19) § 23 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków”;
- 20) § 23 ust. 11 otrzymuje brzmienie: „W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych jak w ust. 9 obowiązują następujące zasady: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi”;

21) w § 23 dodaje się ust. 13, 14, 15 i 16, które otrzymują brzmienie:

„13. W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Park dworski w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Arciszewo, ul. Admiralska;
- 2) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Arciszewo, ul. Admiralska 7/9;
- 3) Budynek mieszkalny - rządcówka w zespole dworsko-parkowym, IV ćw. XIX w., Arciszewo, ul. Admiralska 10;
- 4) Budynek mieszkalny, IV ćw. XIX w./d. adres Arciszewo 24, Arciszewo, ul. Bajkowa 21;
- 5) Zespół dworsko-parkowy wraz z terenem pofolwarcznym w granicach historycznego założenia, XIX - XX w., Będzieszyn;
- 6) Park dworski, XIX - XX w., Będzieszyn;
- 7) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Borkowo, ul. Kasztanowa 36;
- 8) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 37;
- 9) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 50;
- 10) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Cieplewo, ul. Długa 55;
- 11) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 62;
- 12) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 72;
- 13) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 76;
- 14) Młyn, I ćw. XX w., Cieplewo, ul. Młynarska 3;
- 15) Zespół folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 16) Dom mieszkalny podworski (rządcówka) w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 17) Spichlerz w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 18) Stajnia w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 19) Obora, ob. magazyn, w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 20) Magazyn zbożowy w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 21) Ceglane słupki bramne w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 22) Kamienny Budynek gospodarczy w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 23) Park w zespole w zespole folwarku z parkiem, k. XIX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 24) Ceglane słupki bramne i fragmenty ogrodzenia w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 25) d. cmentarz ewangelicki, XIX w./dz. 44, Jagatowo, ul. Górna;
- 26) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Górna 9;
- 27) Budynek mieszkalny, 1882, Jagatowo, ul. Górna 10;
- 28) Budynek mieszkalny, XIX w., Jagatowo, ul. Kolonia 19;
- 29) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Żurawia 32;
- 30) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Żurawia 34;
- 31) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juskowo, ul. Kasztanowa 4;
- 32) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juskowo, ul. Raduńska 25;
- 33) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Juskowo, ul. Raduńska 28;
- 34) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juskowo, ul. Raduńska 31;
- 35) Budynek mieszkalny, k. XIX w., Juskowo, ul. Raduńska 32;
- 36) Budynek mieszkalny, XIX w., Juskowo, ul. Raduńska 34;
- 37) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Juskowo, ul. Raduńska 59;
- 38) Budynek mieszkalny, 1866/d. nr 69, Juskowo, ul. Raduńska 61;
- 39) Cmentarz katolicki, XIX/XX w./dz. 499, Łęgowo, ul. Cmentarna;
- 40) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Długa 11;
- 41) Budynek mieszkalny, 1903, Łęgowo, ul. Długa 12;

- 42) Plebania (d. szpital parafialny), połowa XVIII w., Łęgowo, ul. Kościelna 2;
- 43) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 7;
- 44) Brama, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 7;
- 45) Budynek mieszkalny, lata 20/30. XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 13;
- 46) Budynek mieszkalny – biblioteka, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Szkolna 1;
- 47) Cmentarz przykościelny, geneza średniowieczna; XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 48) Mur z bramą boczną, XVIII w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 49) Brama główna, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 50) Kościół parafialny pw. św. Mikołaja, XIV w.; 1748; 1862 – wieża, Łęgowo, ul. Tczewska;
- 51) Spichlerz, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 6;
- 52) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 8;
- 53) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 14;
- 54) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 20;
- 55) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 23;
- 56) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 25;
- 57) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 27;
- 58) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 28;
- 59) Budynek gospodarczy, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 36;
- 60) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 38;
- 61) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 40;
- 62) Budynek gospodarczy, 1904, Łęgowo, ul. Tczewska 45;
- 63) Budynek mieszkalny, k. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 48;
- 64) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 58;
- 65) Budynek mieszkalny, 1903, Łęgowo, ul. Tczewska 62;
- 66) Gajówka, 1885, Malentyn;
- 67) Budynek gospodarczy w zespole gajówki, 1885, Malentyn;
- 68) Stodoła w zespole gajówki, 1885, Malentyn;
- 69) Cmentarz ewangelicki, XIX w., Malentyn;
- 70) Park, XIX w., Rekcin;
- 71) Budynek mieszkalny, lata 20/30. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 6;
- 72) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 19;
- 73) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 32;
- 74) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 34;
- 75) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 5;
- 76) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 7;
- 77) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 18;
- 78) Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, XVIII - p. XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 79) Dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, 1800, Rusocin, ul. Rataja 5;
- 80) Park w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 81) Transformator w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, I ćw. XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 82) Spichlerz w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, 1910, Rusocin, ul. Rataja 5;
- 83) Stajnia w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 84) Stajnia wjazdowa z wozownią w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 85) Chlewnia w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 86) Obora w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 87) Mur z bramami w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 88) Gołębnik w zespole dworsko-folwarcznym, IV ćw. XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 89) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Dworcowa 6;

- 90) Dworzec kolejowy, 1912, Straszyn, ul. Dworcowa 6a;
- 91) Ruiny grobowca rodziny Kitzkatz, poł. XIX w., Straszyn, ul. Młyńska;
- 92) d. cmentarz ewangelicki przy kościele parafialny pw. św. Jacka, XIX w., Straszyn, Poprzeczna;
- 93) Siłownia Kuźnice, 1934, Straszyn, ul. Raduńska;
- 94) Siłownia Kuźnice – transformator, 1934, Straszyn, ul. Raduńska;
- 95) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Raduńska 11;
- 96) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Raduńska 13;
- 97) Młyn, 1903, Straszyn, ul. Spacerowa 1;
- 98) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Straszyn, ul. Spacerowa 5;
- 99) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Straszyn, ul. Spacerowa 24;
- 100) Elektrownia Przędziszyn – kaskada, 1937, Straszyn, ul. Spacerowa 27;
- 101) Siłownia Przędziszyn, 1937, Straszyn, ul. Spacerowa 27;
- 102) Młyn, XIX/XX w., Straszyn, ul. Starogardzka 79;
- 103) Sala balowa i piwnice dworu, 1860, Świńcz 7;
- 104) Brama, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 105) Mur wewnętrzny, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 106) Mur, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 107) Pawilon – gołębnik, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 108) Pawilon 2 – gospodarczy, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 109) Park, XIX w., Świńcz 7;
- 110) Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Świńcz 7;
- 111) Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem oraz wsią folwarczną w granicach historycznego założenia, XIX - pocz. XX w., Wojanowo;
- 112) Park w zespole dworsko-folwarcznym, XIX - pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 113) Brama wjazdowa, k. XIX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 114) Obora (krów mlecznych) w zespole folwarcznym, pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 115) Obora (bukaciarnia) w zespole folwarcznym, XIX/XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 116) Budynek trafostacji, pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 117) Budynek mieszkalny, 1915, Żukczyn, ul. Gdańska 21;
- 118) Budynek mieszkalny, 1880, Żukczyn, ul. Gdańska 22 (d.26);
- 119) Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Żukczyn, ul. Gdańska 25;
- 120) Budynek mieszkalny, 1930, Żukczyn, ul. Młyńska 1;
- 121) Budynek gospodarczy, lata 20/30. XX w., Żukczyn, ul. Młyńska 1;
- 122) d. młyn; ob. zajazd, II poł. XIX w., Żukczyn, ul. Młyńska 2;
- 123) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Żukczyn, ul. Młyńska 5;
- 124) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w.; 1922, Żukczyn, ul. Młyńska 7;
- 125) Budynek gospodarczy, II poł. XIX w., Żukczyn, ul. Młyńska 7;
- 126) Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w zespole dworsko-parkowym z kościołem i cmentarzem, II poł. XVIII w., Żuława, ul. Lipowa 20;
- 127) Cmentarz przy kościele pw. Podwyższenia Krzyża Św. w zespole dworsko-parkowym z kościołem i cmentarzem, XIX - XX w., Żuława, ul. Lipowa 20;
- 128) Dwór w zespole dworsko-parkowym z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem, I poł. XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 129) Park w zespole dworsko-parkowym z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem, XVIII - XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 130) Brama w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 131) Budynek wagi w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22.



14. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących budynki, przedmiotem ochrony jest lokalizacja budynku oraz jego historyczne elementy: bryła, kształt i pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycja ścian, rozmieszczenie i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny – w tym podział stolarki okiennej i drzwiowej, użyte materiały budowlane i kolorystyka; ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków; wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”.

15. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących parki i zespoły dworsko-parkowe, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlegają zachowane historyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym historyczny przebieg i nawierzchnia dróg i ścieżek, historyczna zieleń komponowana, schody, historyczne ogrodzenia, słupki bramne i inne elementy małej architektury;
- 2) należy zachować zbiorniki i ciekі wodne; dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, stawów rekreacyjnych i oczek wodnych wyłącznie w historycznej lokalizacji;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;
- 4) nową zabudowę należy realizować w miejscach jej historycznego występowania, zgodnie z materiałami historycznymi i z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 5) w przypadku realizowania ewentualnej nowej zabudowy nakazuje się nawiązanie do zasad historycznej kompozycji zespołu poprzez utrzymanie skali i gabarytów zabudowy historycznej, stosowanie form dachów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych oraz detalu architektonicznego, w tym m. in. rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałem stolarki, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;
- 6) obowiązuje nakaz ochrony i zachowania historycznego starodrzewu – dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

16. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących cmentarze, ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki, ogrodzenia i inne elementy małej architektury oraz historyczna zieleń wysoka. W obrębie historycznego cmentarza wprowadza się zakaz niwelacji terenu, zakaz zabudowy, nakaz prowadzenia działań uczytelniających historyczne założenie cmentarza.

22) § 36 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się realizację nowych ujęć, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi.”;

23) §40 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z §14 ust. 2, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne i uzgodnienia zakładu energetycznego.”;

24) § 63 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagród w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów.”

25) § 63 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów objętych scaleniem, zgodnie z § 14 ust. 11, ustala się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą.”;

26) w § 63 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce, z uwzględnieniem § 55 ust. 7.”;

27) § 64 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>, szeregowej – 300 m<sup>2</sup> na każdy budynek, z tolerancją 10%.



- W strefie bezpośrednio przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku w Gdańsku dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach minimum 300 m<sup>2</sup> i szeregową – minimum 200 m<sup>2</sup> na każdy segment. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;
- 28) § 64 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa inna od wolnostojącej jak w ust. 2 może być realizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bliźniaczej i szeregowej lub na terenach projektowanych nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej w oparciu o koncepcję zagospodarowania nieruchomości, o której mowa w § 14 ust.1.
- 29) § 64 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.”;
- 30) § 64 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na wydzielonej działce dopuszcza się realizację budynku usługowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>, stacji paliw oraz obiektów jak w § 68 ust. 3.”;
- 31) w § 64 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej.”;
- 32) w § 64 dodaje się ust. 10, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14 m, a dla zabudowy szeregowej – 7 m.”;
- 33) w § 64 dodaje się ust. 11, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów – 8”;
- 34) w § 64 dodaje się ust. 12, który otrzymuje brzmienie: „Dla obiektów usługowych miejsca postojowe zapewnić zgodnie z § 69 ust. 4.”;
- 35) w § 65 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa terenów jak w ust. 1 może mieć charakter zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, rezydencjonalnej lub zagrodowej.”;
- 36) w § 65 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 zabudowę uzupełniającą ogranicza się do lokalnych obiektów handlowych i gastronomicznych dopuszczonych jedynie po stronie północnej w sąsiedztwie Osiedla Modre w Straszynie oraz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, jak w § 64, na działkach o powierzchni 1500 – 2000 m<sup>2</sup>.”;
- 37) w § 65 ust. 6 skreśla się;
- 38) § 66 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, w obrębie terenów oznaczonych symbolem MU, przy spełnieniu warunków w § 68 ust. 9.”;
- 39) § 66 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.”;
- 40) § 67 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Nie ustala się proporcji udziału zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.
- 41) § 67 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak w § 64.”;
- 42) § 67 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy netto ustala się na 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 1,5 na jedno mieszkanie.”;
- 43) w § 68 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki dla zabudowy jak w ust. 1 - 1000 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych z wbudowaną usługą lub bez usługi i 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy z usługą w oddzielnym budynku, dla wydzielonej zabudowy usługowej, jak w ust. 7, wielkość działki ustala się wg § 69 ust. 2. Zakres tolerancji wielkości działki ustala się w wysokości 10%. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;

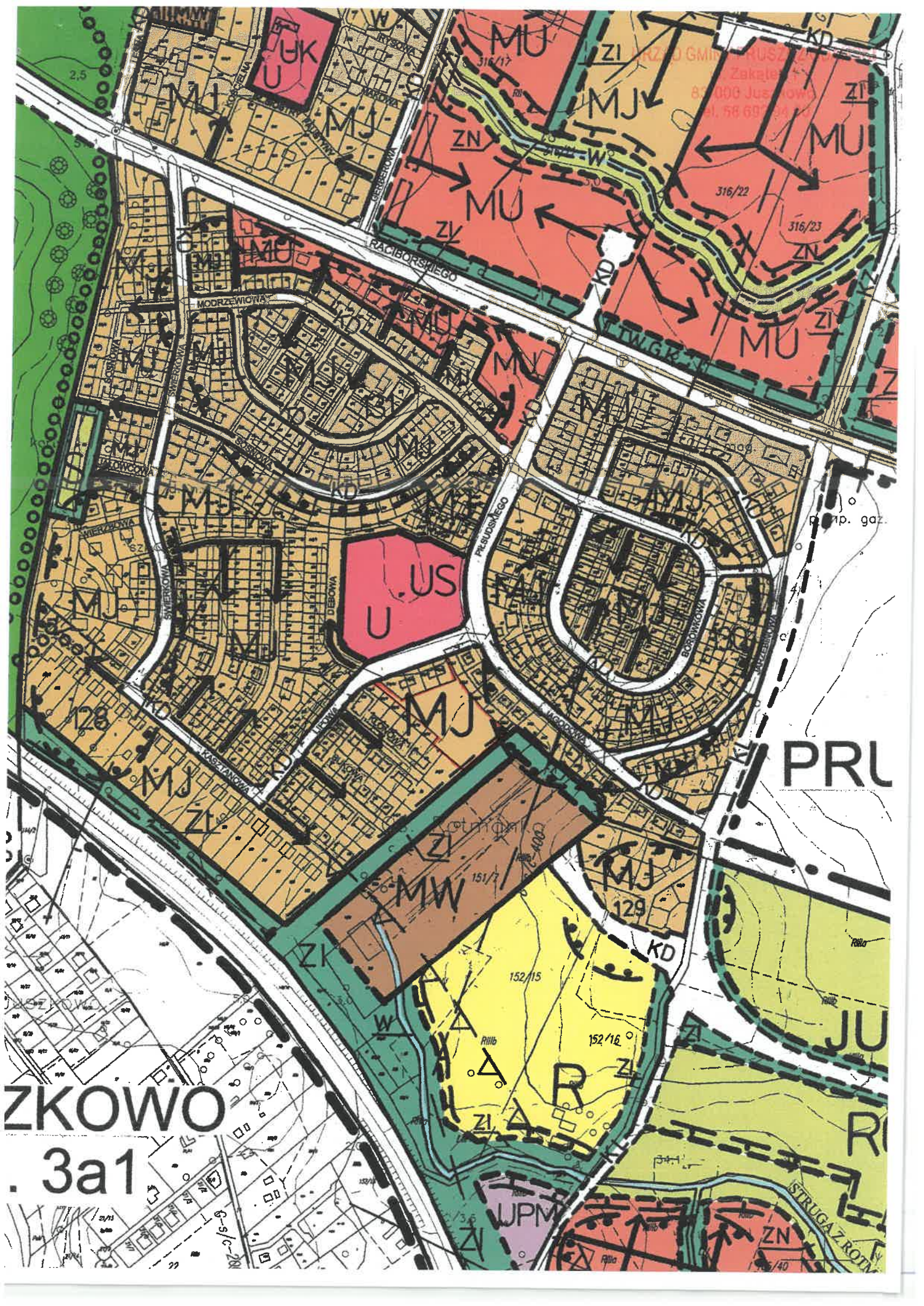
- 44) § 68 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, z wyłączeniem obiektów jak w ust. 3 oraz stacji paliw.”
- 45) § 68 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce bezpośrednio sąsiadującej zabudową wielorodzinną oraz ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub ulicą lokalną – KL.”;
- 46) w § 69 ust. 7 skreśla się;
- 47) § 69 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 6, dopuszcza się różnorodne funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i transportowe.”;
- 48) § 75 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowo-  
1/ KA – autostrada – 60 m, dwie jezdnie,  
2/ KS – drogi ekspresowe – 50 m, dwie jezdnie,  
3/ KGP – drogi główne ruchu przyspieszonego, pas drogi 25 m, jedna jezdnia; pas ulicy 30 m, jedna jezdnia,  
4/ KG – drogi główne wojewódzkie – zgodnie z zapisami ust. 3, drogi główne pozostałe – pas drogi i ulicy 25 m, jedna jezdnia,  
5/ KZ – drogi zbiorcze wojewódzkie – zgodnie z zapisami ust. 3, drogi zbiorcze pozostałe – pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,  
6/ KL – drogi lokalne – pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,  
7/ KD – drogi dojazdowe – pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m,  
8/ KPJ – ciągi pieszo-jezdne – minimalny pas ulicy 5,5 m.”;
- 49) § 75 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Szerokość pasów drogowych i linii rozgraniczających dróg publicznych wojewódzkich ustala się zgodnie ze stanem własności oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi. W przypadku szerokości pasa drogowego dróg innych kategorii odczytuje się z rysunku, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 4 i 5, z niezbędną korektą w oparciu o projekt techniczny budowy, przebudowy i modernizacji drogi i skrzyżowań.”
- § 3. Pozostałe ustalenia uchwały, o której mowa w § 1 ust. 3 pozostają bez zmian.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Z up. WÓJTA  
*Emilia Zdanowicz*  
INSPEKTOR

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się na wniosek Referatu Inwestycji i Remontów tut. urzędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej zwolnione z opłaty skarbowej za wydanie dokumentu.





PRZEDSIĘWZIĘCIA  
Zakład  
83 000 Justowa  
tel. 58 695 34

PRU

ZKOWO  
3a1

STRUGAZ ROTM.



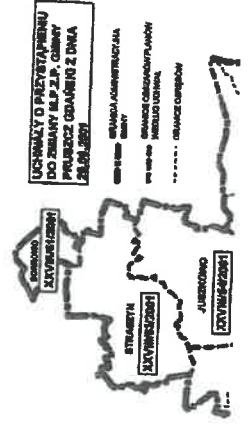


## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- CAŁA GMINA
- PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONY GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WOD PODZIEMNYCH NR 111 I NR 112B
- GRANICA GZWP Nr 112B ŻULAWY GDAŃSKIE
- GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU ŻULAW I RZĘKI RADUNI
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- POMNIKI PRZYRODY
- STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ LUB STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBIEKT LUB ZESPÓŁ ARCHITEKTONICZNY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABUDOWA PRZEZNACZONA DO REHABILITACJI
- STREFY GRANICZNE HAŁASU LOTNICZEGO
- STREFY OGRANICZENIA WYSOKOŚCI OBIEKTÓW
- POTENCJALNE OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- WEWNĘTRZNA I ZEWNĘTRZNA STREFA OCHRONY POSREDNIEJ LUCEJA WODNEGO STRAŻYŃ FOWODZIA WODNY ŻULAWA
- PUNKTY WIDOKOWE
- CIĄGI WIDOKOWE

## ROZGRANICZENIA

- GRANICE POWATU
- GRANICE GMINY
- JW. PROJEKTOWANE KOREKTY
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE RYSUNKÓW PLANU
- GRANICE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH ZBIĘŻNE Z GRANICAMI EWIDENCYJNYMI
- JW. WYMAGAJĄCE ZMIANY GRANIC EWIDENCYJNYCH
- GRANICE TERENÓW DO SCALENIA



- TERENY TURYSTYCZNE Z BAZĄ NOCLEWOWĄ
- TERENY SPORTOWE
- ZABUDOWA MIESZKALNA MIEJSKOWOŚCI ROLNICZEJ, TURYSTYCZNEJ, ZAGRODOWA, USŁUGOWA, JEDNORODZINA (T.P.)
- ZABUDOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA EKSTENSYWNA
- ZABUDOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKALNO-WYKONAWCZA JEDNORODZ. I WIELORODZ.
- ZABUDOWA MIESZKALNO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- SZKOŁY
- KOŚCIOŁY
- CENTRA HANDLOWE, CENTRUM BIZNESU FUNKCJA NAUKI
- ZABUDOWA USŁUG PRODUKCYJNYCH I SKŁADÓW Z MIESZKANIEM WŁASZCIELA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADOWA, BAZ BUDOWLANYCH I TRANSPORTOWYCH
- TERENY INNE

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- KORYTARZE MAGISTRALNYCH ŚIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GAZOWYCH
- KANALIZACJI SANITARNEJ, DESZCZOWEJ WODOCIĄGOWYCH
- STREFA OCHRONY RADJOLINI
- TERENY URZĄDZAJĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ELEKTROENERGETYCZNEGO
- ELEKTROWNIE WODNE
- ŁUCIE WODY ZBIORNIK WYRÓWNAWCZY
- STACJA REDUKCYJNA GAZU
- GŁÓWNA PRZEPOMPOWIA ŚCIEKÓW ODMOCNIENIA GMINY
- ZBIORNIKI RETENCYJNE
- TERENY OKRESOWEJ RETENCJI WÓD LUB ZALANIA
- POTENCJALNE TERENY ENERGETYCZNEJ

## FUNKCJE I EKENÓW

- RZĘKI, CIEKI WODNE, KANAŁY, JEZIORA STAWY
- SZUWARY, ZAROSŁA, MOKRADZA
- LASY, ZADRZEWIENIA
- ZALESIENIA STREF ŻRÓDŁUSKOWYCH I STOKÓW
- POTENCJALNE TERENY ZALESIEŃ
- ZIELEŃ NATURALNA
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- ZIELEŃ PARKOWA
- PARK REKREACYJNY
- CHENTARZE CZYŃNE
- CHENTARZE NIECZYŃNE
- TERENY ROLNE
- TERENY ROLNE POCHODZENIA ORGANICZNEGO WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- TERENY PLANTACJI KWIATÓW
- TERENY OGRODNICTW
- SZKÓŁKI DRZEW I KRZEWÓW
- OGRODY DZIAŁKOWE I REKREACYJNE

## KOMUNIKACJA

- TERENY KOLEJOWE
- STACJE I PRZYSTANKI KOLEJOWE
- PASTY DROGOWE
- AUTOSTRADY
- DROGI EKSPRESOWEJ
- DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI GŁÓWNE
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE
- DROGI DOJAZDOWE
- CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- PRZEMIDYWANA ZMIANA KLASY DROGI
- ZASADY ORGANIZACJI DOJAZDÓW
- GŁÓWNE CIĄGI SPACEROWE
- TRASY ROWEROWE
- OBIEKTY MOSTOWE
- PRZEJŚCIE DLA ZMIERZĄT NAD AUTOSTRADĄ
- OBIEKTY OBSŁUGI RUCHU DROGOWEGO
- PARKINGI
- ZESPÓŁ GARAZOWY





