

# **Uchwała Nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r.**

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część nizinna A, scalając ustalenia niżej wymienionych uchwał Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański:

- nr XXVIII/57/2001 dotyczącej miejscowości Przejazdowo, Bystra, Krępiec, Dziewięć Włók,
- nr XXVIII/59/2001 dotyczącej miejscowości Wiślina, Mokry Dwór,
- nr XXVIII/60/2001 dotyczącej miejscowości Rokitnica, Radunica,
- nr XXVIII/63/2001 dotyczącej miejscowości Roszkowo, Lędowo.

## **D Z I A Ł I**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. **Integralną częścią planu są rysunki planu** określone w § 4.
2. Zakres obowiązywania treści rysunków planu określa niniejsza uchwała.

#### **§ 2**

1. **Plan obejmuje obszar części nizinnej A gminy Pruszcz Gdański.**
2. Cały obszar części nizinnej gminy Pruszcz Gdański dzieli się następująco:
  - 1/ **część A obejmującą obręb:** Przejazdowo, Bystra, Krępiec, Dziewięć Włók, Wiślina, Mokry Dwór, Rokitnica, Radunica, Roszkowo i Lędowo,
  - 2/ **część B obejmującą obręb:** Wiślinka i Bogatka.
3. Dla części A i B tworzy się oddzielne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
4. Granica pomiędzy częściami nizinną i wyżynną gminy pokrywa się z granicą następujących obrębów:
  - 1/ po stronie nizinnej obrębu Roszkowo,
  - 2/ po stronie wyżynnej obrębu Cieplewo.
5. Granica pomiędzy nizinną częścią A i B pokrywa się z granicami następujących obrębów:
  - 1/ po stronie części A obrębów Przejazdowo, Dziewięć Włók i Bystra,
  - 2/ po stronie części B obrębu Bogatka.

#### **§ 3**

1. **Tworzy się system oznaczeń dla rysunków planów zagospodarowania przestrzennego części nizinnej A gminy wg następujących zasad:**

- 1/ poszczególne rysunki oznacza się liczbami 1, 2, 3 ...,
  - 2/ wszystkie rysunki części nizinnej oznacza się literą b,
  - 3/ pierwszy rysunek części A całego jej obszaru w skali 1:10.000 oznacza się symbolem 1 b 1,
  - 4/ rysunki kolejnych zmian dla całego obszaru oznaczone będą symbolami 1 b 2, 1 b 3 itd.,
  - 5/ pierwszy rysunek dla poszczególnych miejscowości lub ich części w odpowiedniej skali oznacza się 2 b 1, 3 b 1 itd.,
  - 6/ rysunki kolejnych zmian dla poszczególnych miejscowości lub ich części oznacza się 2 b 2, 3, 4 itd., 3 b 2, 3, 4 itd.,
2. W przypadku opracowywania planów dla kolejnych miejscowości ich rysunki należy oznaczać kolejnymi liczbami – 4 b 1, 5 b 1,....
  3. Opracowywane zmiany planów należy oznaczać kolejnymi liczbami jak w ust. 1 pkt 4 i 6.

1.

#### § 4

##### 1. Niniejsza uchwała obejmuje następujące rysunki planu:

- 1/ 1 b 1 - dla całego obszaru części nizinnej A w skali 1:10.000 z wyłączeniem terenów jak w pkt. 2, 3,
- 2/ 2 b 1 - dla terenów skoncentrowanego zainwestowania miejscowości Przejazdowo w skali 1:5.000,
- 3/ 3 b 1 - dla terenów skoncentrowanego zainwestowania zespołu miejscowości Rokitnica – Roszkowo w skali 1:5.000.

##### 2. Informacje na rys. 1b1 dla terenów jak w ust. 1 pkt. 2 do 3 mają charakter orientacyjny.

#### § 5

##### Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią żuławskiej części gminy z uwzględnieniem jej specyfiki i zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego,
- 2/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- 3/ stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju różnorodnych inicjatyw gospodarczych, dopuszczalnych na obszarze nizinnej części gminy,
- 4/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a funkcjami mieszkalnymi,
- 5/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław,
- 6/ utrwalenie i rozwinięcie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z miastami Gdańskiem i Pruszczem Gdańskim.

#### § 6

##### Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ funkcje poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ określenie terenów dla celów publicznych,
- 3/ określenie zasad rozwoju w specyficznych warunkach terenów depresyjnych i przydepresyjnych,
- 4/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony systemów sieci przesyłowych związanych z aglomeracją gdańską,
- 5/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

#### § 7

##### Ustala się następujące podstawowe funkcje nizinnej części gminy:

- 1/ rozwój różnorodnych form produkcji rolnej dostosowanej do specyfiki obszaru żuławskiego,
- 2/ specjalizacja dla wybranych miejscowości:

- Przejazdowo - produkcja i składy oraz obsługa ludności,
- Rokitnica – Roszkowo - mieszkalnictwo,
- 3/ turystyka krajoznawcza w obszarze zachowanego krajobrazu historycznego pomiędzy rzeką Motławą a kanałem Czarna Łacha,
- 4/ strefa sieci przesyłowych aglomeracji gdańskiej oraz tranzytowej drogi krajowej nr 7.

#### § 8

Dla potrzeb programów rozwojowych oraz infrastruktury technicznej **ustala się liczby mieszkańców** wynikające z chłonności terenów określonych w planie dla następujących miejscowości: Bystra – 500, Dziewięć Włók – 180, Krępiec – 100, Lędowo – 250, Mokry Dwór – 220, Przejazdowo – 800, Radunica – 420, Rokitnica – 1000, Roszkowo – 300, Wiślina – 250, łącznie część nizinna gminy – 4.020.

#### § 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 ich 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 wpłynie to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów i spełnione będą ustalenia ust. 5 oraz ust. 6.
5. Niezbędne korekty linii regulacyjnych w odniesieniu do dróg i ulic, nie mogą ograniczyć obowiązujących szerokości pasów drogowych wg aktualnego stanu prawnego.
6. 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.
7. Ustalenia ust. 6 nie naruszają 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 1 b 1, 2 b 1, 3 b 1 i 4 b 1 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/ **Wójtzie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pruszcz Gdański,

- 5/ **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar nizinnej 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 powierzchniach do 0,5 ha znajdującymi się w ich obrębie,
- 10/ **powodzi nadzwyczajnej** - należy przez to rozumieć powódź, która może się zdarzyć w wyniku szczególnie wysokich wezbrań na Wiśle przy braku warunków na odpływ wód i w wyniku tej sytuacji przerwania wałów rzeki,
- 11/ **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 administracji oraz osoby prawne i fizyczne działające lub podejmujące działania na obszarze części nizinnej gminy Pruszcz Gdański - do uwzględniania specyfiki Żuław Gdańskich jako obszaru depresyjnego, gdzie prowadzi się polderową gospodarkę przestrzenną.
2. Wszyscy właściciele i użytkownicy terenów w obszarze planu ponoszą odpowiedzialność za funkcjonowanie części nizinnej gminy w zakresie, który wynika z obowiązującego prawa.
3. Wójt oraz wszystkie organa wydające stosowne decyzje, zobowiązani są do informowania wszystkich osób prawnych i fizycznych, że podejmują działania na obszarze zagrożonym różnymi formami powodzi z powodzią nadzwyczajną łącznie.
4. **Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze planu, związane z jego transformacją z rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej oraz uzyskania w tym zakresie uzgodnień kompetentnych organów.**
5. Zmiany istniejącego systemu jak w ust. 4 nie mogą mieć charakteru wycinkowego i wymagają udokumentowania, że nie zostanie naruszona sprawność kompleksu urządzeń egzystencjalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru planu oraz terenów gmin sąsiednich systemowo powiązanych.
6. Wójt oprócz ustaleń jak w ust. 3 zobowiązany jest do informowania o zagrożeniu nadzwyczajnym, ze względu na możliwe formy awarii na terenie Rafinerii Gdańskiej osoby prawne i fizyczne na terenie następujących miejscowości: Przejazdowo, Bystra, Dziewięć Włók, Krępiec, Mokry Dwór i Wiślina oraz zagrożeniach sanitarnych w obrębie potencjalnych stref ograniczonego użytkowania i stref obowiązkowego monitoringu zagrożeń określonych w § 31 a dotyczących miejscowości: Przejazdowo, Bystra i Dziewięć Włók.

## 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, SZ, L, LP, ZN, ZI, ZC, 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. Znajdujące się w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę i składy – zadrzewienia i stawy, podlegają ochronie z wyjątkiem sytuacji szczególnych wymagających udokumentowania.
8. W zagospodarowaniu wszystkich terenów, należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, eliminując lub ograniczając wszelkie bariery.
9. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem, jeżeli nie naruszają ustaleń niniejszej uchwały.
10. 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.
11. Czasowe użytkowanie terenu dla eksploatacji bursztynu wymaga spełnienia warunków określonych w § 66 ust. 1, 2 i 3.

#### § 14

1. Dla wszystkich terenów, w których następuje podział na działki i konieczność wydzielenia publicznych dróg dojazdowych **obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości lub koncepcji urbanistycznej jako opracowania przedprojektowego**, będących podstawą do wykonania operatów geodezyjnych.
2. **W koncepcji jak w ust. 1 należy uwzględnić:**
  - ustalenia niniejszej uchwały,
  - wkomponowanie zabudowy w istniejący lub przewidziany do modernizacji układ systemu melioracyjnego z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 4 i 5,
  - wytworzenie zespołów zindywidualizowanych sprzyjających organizowaniu wspólnot mieszkańców,
  - drogi dojazdowe o szerokości pasa drogowego minimum 10 m z placem manewrowym dla samochodów ciężarowych,

- dla zespołów do 7 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m z obowiązkiem wykonania placu manewrowego o wymiarach 10 × 10 m, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,
  - miejsca na parkowanie samochodów, zieleni i place, zgodnie z ustaleniami działu III,
  - ochronę istniejących systemów odwodnienia terenów,
  - niezbędne tereny na infrastrukturę techniczną w tym rezerwy na stacje transformatorowe zaopiniowane przez gestorów sieci.
3. Wójt w sytuacji konfliktowej zainteresowanych stron, szczególnie jeżeli dotyczy to będzie dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej, wszczyna procedurę opracowania planu miejscowego w stosownej skali.
  4. Dla przedsięwzięć ważnych dla gminy, szczególnie zespołów zabudowy usługowej, Wójt inicjuje opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
  5. Zatwierdzając plan podziału terenu i akceptując koncepcję zagospodarowania nieruchomości lub koncepcję urbanistyczną. **Wójt informuje o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i uzbrojenia, ustalając kto odpowiada za ich realizację, jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej oraz informuje pisemnie o ustaleniach wynikających z § 12.**
  6. **Zbywający grunty pod zabudowę jest zobowiązany do informowania nabywców o ustaleniach i informacjach jak w ust. 5.**
  7. **Niedopełnienie obowiązku jak w ust. 6 obciąża zbywającego grunt w całości skutkami prawnymi i finansowymi.**
  8. Obszar opracowań jak w ust. 1 i 4 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, pasy zieleni naturalnej i izolacyjnej.
  9. Opracowania jak w ust. 1 i 4 opracowują osoby należące do izby zawodowej architektów lub urbanistów.
  10. Scalenie nieruchomości połączone z ich podziałem dokonuje się w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000 wszczynając stosowną procedurę.

#### § 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 żuławski, którą przeznaczają się do modernizacji lub rozbiórki.
4. Dokonane podziały na działki zabudowy jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej, w odniesieniu do ustaleń dotyczących minimalnych powierzchni, uznaje się za obowiązujące, jeżeli podział na działki został wykonany na podstawie prawomocnej 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 w odniesieniu do obiektów istniejących i projektowanych.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą dróg i ulic oraz 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 i 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 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 8:
  - 1/ dla drogi KS - 100 m od granicy pasa drogowego, dla zabudowy mieszkaniowej - 40 m od krawężnika dla zabudowy innej,
  - 2/ dla ulic klasy KGP - 10 m i dla dróg klasy KGP - 25 m od krawężnika,
  - 3/ dla ulic klasy KZ - 8 m i dla dróg klasy KZ - 20 m od krawężnika,
  - 4/ dla ulic klasy KL - 5 m od granicy pasa drogowego i dla dróg klasy KL - 20 m od krawężnika,
  - 5/ dla ulic klasy KD - 4 m od granicy pasa drogowego i dla dróg klasy KD - 15 m od krawężnika,
  - 6/ dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław - 30 m od granic lasu i 100 m od linii brzegowej rzek, z wyjątkiem zabudowanych działek budowlanych i siedlisk rolniczych w tym istniejącej zabudowy przywałowej.
3. Przyjęte w planach miejscowych, koncepcjach urbanistycznych i urbanistyczno-architektonicznych wykonanych przed uprawomocnieniem planu linie zabudowy, zgodne z ust. 1 i 2 uznaje się za obowiązujące.
4. Ustalenia jak w ust. 2 nie mogą ograniczać pasów zieleni izolacyjnej przy drogach, od granicy których nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi minimum 5 m. Przy nasadzeniach drzew i krzewów wzdłuż linii kolejowej obowiązuje odległość minimum 20 m od osi najbliższego toru.
5. 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 linię zabudowy określoną w ust. 1, 2 i 3.
6. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 1, 2 i 3 w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 5, pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 16 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.
7. Ustala się prawo do realizacji zabudowy na granicy działek, jeżeli nie naruszy to interesu stron.
8. Ustalenia ust. 7 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 żuławskiej architektury regionalnej,
- 3/ dla obiektów i ich zespołów pełniących funkcje użyteczności publicznej, należy zapewnić opracowanie projektów gwarantujących dobry poziom dzieł architektonicznych z uwzględnieniem pkt. 2, opracowanych wyłącznie przez członków Izby Architektów,
- 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 4,
- 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dyszharmonizujących krajobraz oraz obiektów o architekturze nie uwzględniającej ustaleń pkt 2.

## § 19

**1. Ustala się następujące zasady określenia rzędnych posadzek parterów budynków mieszkalnych:**

- 1/ ustala się rzędną minimum 3,5 m n.p.m. dla posadzek parteru lub taką rzędną parteru, która umożliwi uzyskanie minimum 3,5 m n.p.m. dla rzędnej drugiej kondygnacji,
- 2/ obowiązuje zakaz wyniesienia piwnic ponad poziom terenu lub pagórka terpowego z wyjątkiem stosownie zabezpieczonych pomieszczeń przyłączy technicznych,
- 3/ na terenach depresyjnych obowiązuje wykonanie pagórków terpowych, których wysokość powinna być niższa o 0,5 m od rzędnej posadzki parteru,
2. Rzędne posadzek parteru dla obiektów usługowych związanych z pobytem dzieci i osób chorych oraz o funkcjach hotelowych ustala się jak w ust. 1.
3. Dla usług nie wymienionych w ust. 2 oraz dla pozostałych obiektów, rzędne posadzek parteru ustala się w sposób zapewniający łatwą dostępność oraz uwzględniając potrzeby technologiczne.
4. Dla obiektów jak w ust. 2 i 3 obowiązują także ustalenia ust. 1 pkt. 2.
5. W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków o rzędnych posadzek rozstrzyga Wojewódzki Konserwator Zabytków.
6. W strefach konserwatorskich należy rzędne posadzek parterów określić w nawiązaniu do obiektów historycznych.

## § 20

**Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:**

- 1/ budynki mieszkalne - dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 45°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednności typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych,
- 2/ pozostałe dachy z wyjątkiem hal produkcyjnych i magazynowych jako dwuspadowe, symetryczne o spadku 30° z tolerancją 10°, pokrycie jak w pkt. 1,
- 3/ hale produkcyjne i magazynowe - wg rozwiązań indywidualnych,
- 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 kalenicy dachów należy kontynuować,
- 7/ wystudiuowany 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 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 jednorodzinnej jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
  - 3/ dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej jedna do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
  - 4/ pozostała zabudowa jedna do dwóch kondygnacji, ale nie wyżej jak 12 m do kalenicy dachu.
2. Gabaryty masztów radiowych i telefonii komórkowej, masztów reklamowych oraz elektrowni wiatrowych należy dostosować do ograniczonych wysokości wynikających z bezpieczeństwa lotów, zgodnie z § 30.
3. W sytuacjach uzasadnionych szczególnymi względami technologicznymi, dopuszcza się w obszarze terenów oznaczonych symbolem PSB obiekty o większej wysokości od ustalonych w ust. 1 pkt. 4, pod warunkiem wykonania prognozy skutków dla krajobrazu, które określi sposób minimalizacji negatywnego wpływu zamierzenia na krajobraz żuławski.

## ROZDZIAŁ 4

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

#### § 22

- 1. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:**
  - 1/ zachowane tereny historycznego krajobrazu żuławskiego położone pomiędzy rzeką Motławą a kanałem Czarna Łacha z zabudową łańcuchówek przywałowych we wsiach Krępiec i Lędowo,
  - 2/ historyczny układ osłony przeciwpowodziowej i melioracji, jeżeli nie jest to sprzeczne z koniecznością restrukturyzacji urbanizowanych terenów polderowych,
  - 3/ cmentarz z dzwonnica w Wiślinie,
  - 4/ wszystkie zachowane historyczne obiekty zagród żuławskich i zagród holenderskich.
2. Należy zapewnić szeroką informację o wartościach elementów jak w ust. 1 oraz sposobie ich ochrony.

#### § 23

- 1. W obszarze planu istnieją następujące obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków:**
  - 1/ Dziewięć Włók - dom drewniany nr 1 – nr rejestru 674,
  - 2/ Wiślina - brama cmentarna – dzwonnica cmentarza menonickiego – nr rejestru 675,
  - 3/ Wiślina - dom nr 7 – nr rejestru 676,
  - 4/ Wiślina - dom nr 33 - nr rejestru 677.

2. **W stosunku do obiektów jak w ust. 1 obowiązuje:** ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania, w tym układ przestrzenny, budynki, nawierzchnie dróg, zabytkowy drzewostan, 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 zezwolenie 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: Wiślina, Dziewięć Włók, Rokitnica i Roszkowo,
  - 2/ obszar historycznego krajobrazu żuławskiego położony pomiędzy rzeką Motławą i kanałem Czarna Łacha w obrębie wsi Krępiec, Mokry Dwór i Lędowo z fragmentem wsi Bystra.
6. **W obrębie stref konserwatorskich jak w ust. 5, w stosunku do 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 oraz uzgodnienie działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
7. **W obszarze planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej** oznaczone granicami lub symbolami oraz cyframi, zgodnie z ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
8. **W obrębie stref archeologicznych jak w ust. 7 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.
9. Ustala się, że działania w obrębie wszystkich istniejących obiektów historycznych, niezależnie od ich położenia, wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 2.

### § 24

1. **Ustala się granicę projektowanego zespołu przyrodniczo- krajobrazowego** w obrębie Krępiec, dla ochrony szczególnych wartości zachowanego historycznego krajobrazu żuławskiego oraz wartości przyrodniczych.
2. Wójt w porozumieniu z prezydentem miasta Gdańska przeprowadzi niezbędne badania historyczne i przyrodnicze dla wyznaczonego obszaru i terenów położonych w granicach miasta Gdańska – jako podstawy do wszczęcia procedury ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.
3. Ustala się alternatywnie ochronę terenów przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych jak w ust. 1, jako użytek ekologiczny.

### § 25

1. **Cały obszar planu znajduje się w obrębie następujących 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 granice GZWP Nr 112 B „Żuławy Gdańskie” określają obszar o zwiększonym zagrożeniu zanieczyszczeniem ze względu na ograniczone warunki dla naturalnej izolacji.

#### § 26

1. **Określa się na rysunkach granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich**, który obejmuje obszar planu z wyłączeniem obrębu Przejazdowo.
2. W obrębie wyznaczonego obszaru obowiązuje szczególne przestrzeganie ustaleń związanych z ochroną środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w niniejszej uchwale.

#### § 27

1. **Ustala się przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek i głównych kanałów obszaru planu.**
2. Korytarze ekologiczne pełnią funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.
3. W obrębie korytarzy ekologicznych należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.

#### § 28

1. **Wyznacza się tereny zabudowy przeznaczonej do rehabilitacji**, obejmujące zespoły budynków wielorodzinnych byłych PGR w miejscowościach Przejazdowo, Bystra i Rokitnica.
2. Rehabilitacja obejmuje działania na rzecz zmiany wartości użytkowych poprzez modernizację budynków z ich dociepleniem, dostosowanie architektury do krajobrazu żuławskiego, wyznaczenie właściwych terenów dla potrzeb dojazdów, parkowania, zieleni i placów rekreacyjnych.
3. Przeprowadzenie procesu rehabilitacji wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla sprecyzowania programu działań.

#### § 29

1. **Określa się na rysunkach strefy hałasu lotniczego.**
2. W obrębie stref obowiązuje zwiększenie izolacyjności akustycznej obiektów związanych z pobytem ludzi i zwierząt.
3. W stosunku do obiektów zrealizowanych przed powstaniem zagrożenia hałasem, obowiązek realizacji ustaleń ust. 2 ciąży na użytkowniku lotniska a dla obiektów nowych na ich właścicielu.

#### § 30

1. **Określa się na rysunkach strefy ograniczenia wysokości obiektów.**
2. Ograniczenia wysokości w obszarze pomiędzy granicami stref określa się przez interpolację.
3. W obrębie stref projektowane wszystkie obiekty sięgające dopuszczalnych wysokości wymagają uzgodnienia z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą zabudowy niskiej o wysokości do 12 m.
5. Uzgodnieniom jak w ust. 3 podlegają obowiązkowo w zakresie obowiązujących przepisów, wszystkie maszty antenowe, radiowe i telefonii komórkowej, kominy i wieże oraz elektrownie wiatrowe.

#### § 31

1. **Określa się na rysunkach potencjalne obszary ograniczonego użytkowania oraz wymagające monitorowania zagrożeń**, obejmujące tereny zagrożeń sanitarnych od oczyszczalni Gdańsk Wschód, Rafinerii Gdańskiej oraz projektowanej drogi ekspresowej nr 7.
2. Do czasu ustanowienia przez kompetentny organ, granic obszaru ograniczonego użytkowania lub stwierdzenia, że taki obszar nie znajduje uzasadnienia, w obrębie obszaru

potencjalnych ograniczeń obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i nowych zagród rolniczych.

3. W pasie szerokości 500 m od oczyszczalni Gdańsk Wschód obowiązuje strefa sanitarna do czasu wygaśnięcia jej ważności. Ustanowienie obszaru monitoringu uzależnia się od decyzji kompetentnego organu.
4. Ustala się w pas szerokości 1000 m od Rafinerii Gdańskiej i 300 m od składowiska fosfogipsów, w których może być wymagane monitorowanie zagrożeń. Wielkość faktycznej strefy do monitorowania oraz sposób prowadzenia monitoringu ustala kompetentny organ, zgodnie z aktualnym prawem.

#### § 32

**1. Określa się na rysunkach wewnętrzną i zewnętrzną strefę ochrony pośredniej ujęcia wodnego Lipce.**

2. W strefach jak w ust. 1 obowiązuje szczególny reżim sanitarny, zakaz odprowadzenia wszelkich zanieczyszczeń do gruntu i wody oraz zakaz stosowania środków chemicznych.
3. W postępowaniu realizacyjnym należy uwzględnić kolejne decyzje związane z granicami stref oraz ustalenia dotyczące form ochrony.
4. Tereny zabudowy w obrębach Radunica i Rokitnica należy w pierwszej kolejności przeznaczyć do całkowitego skanalizowania, zarówno w zakresie kanalizacji sanitarnej, jak i kanalizacji deszczowej z wykonaniem niezbędnych separatorów.
5. Dla obszaru strefy ujęcia jak w ust. 1 należy zrealizować system odprowadzenia wód opadowych w powiązaniu z obszarem zabudowy wsi Radunica i Rokitnica.

#### § 33

**1. Określa się na rysunkach granicę obszaru Żuław zagrożonego powodzią nadzwyczajną.**

2. Granica jak w ust. 1 jest podstawą ustaleń zawartych w § 12 oraz w § 19, przy założeniu, że wysokość fali powodziowej może ekstremalnie osiągnąć rzędną 3,0 m n.p.m.
3. Granica jak w ust. 1 podlega korekcie, jeżeli w oparciu o aktualną wiedzę zostanie ustalona inna rzędna fali powodziowej jak w ust. 2.
4. Każdy zamieszkujący lub realizujący przedsięwzięcia w obszarze zagrożenia powodzią nadzwyczajną, powinien być o tym poinformowany.
5. Ustalenia jak w ust. 3 podejmuje Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

#### § 34

Ustala się, że działania na rzecz eksponowania wartości krajobrazowo – przyrodniczych w tym realizacja punktów widokowych oraz miejsc postojowych dla pojazdów są zgodne z planem, jeżeli nie zostaną naruszone inne jego ustalenia oraz interes prawny stron.

## 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 uwzględniające polderową gospodarkę wodną i zabezpieczenia przed zatopieniem terenów depresyjnych i zalaniem terenów przydepresyjnych.
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. 6.
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 centrum zespołu miejscowości Rokitnica – Roszkowo do kolejnych wsi Mokry Dwór, Wiślina, Dziewięć Włók i rejonu Bystra – Przejazdowo w kierunku Bogatki.
10. Korytarz jak w ust. 9 łączy się z korytarzem części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański poprzez obręb Ciepłewo i Roszkowo oraz z oczyszczalnią Gdańsk – Wschód poprzez obręb Bogatka.
11. Rozwiązanie jak w ust. 10 służyć będzie szczególnie dla przeprowadzenia kolektora sanitarnego z terenów rozwojowych części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański.
12. 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.
13. Ustala się zakaz prowadzenia sieci zarówno podziemnych jak i napowietrznych – przez tereny ukośnie.
14. Odstępstwo od ustaleń ust. 13 dotyczy wyznaczonych korytarzy infrastruktury technicznej.
15. 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, ropociągi – symbol TR.
16. **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.**
17. W obrębie wszystkich korytarzy technicznych określonych w ust. 9, 10, 12 i 15 obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie związanych z funkcjonowaniem sieci.
18. **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 są istniejące ujęcia w Weselnie, Roszkowie i w Przejazdowie oraz źródła położone w obszarze gmin sąsiednich, jeżeli wynikać to będzie z uzgodnień właściwych samorządów,
- 2/ strefy ochrony bezpośredniej ujęć określa się zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3/ dopuszcza się realizację nowych ujęć, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu zgodnie z § 13 ust. 4,
- 4/ przed likwidacją ujęć lokalnych, należy uzyskać potwierdzenie o ich nieprzydatności w sytuacji zdarzeń nadzwyczajnych,
- 5/ przy projektowaniu i realizacji sieci magistralnych należy uwzględnić ustalenia § 35, dążąc jednocześnie do zpierszczeniowania systemu.

#### § 37

##### **Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:**

- 1/ odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie oczyszczalnia Gdańsk Wschód,
- 2/ ustala się etapową realizację kolektora magistralnego z terenów rozwojowych wyżynnej części gminy, poprzez obszar planu, zgodnie z § 35 ust. 9, 10, 11,
- 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/ 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, zgodnie z § 35 ust. 8, pod warunkiem ich zabezpieczenia na wypadek wystąpienia powodzi,
- 7/ wyklucza się możliwość realizacji kompleksów nowej zabudowy na terenach nie objętych zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- 8/ przy projektowaniu sieci obowiązują ustalenia § 35.

### § 38

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

1. Ustala się zakaz realizacji wszelkich zespołów zabudowy przed wykonaniem prawidłowego odprowadzenia wód deszczowych i dostosowania do nowej funkcji systemu melioracyjnego.
2. Wytyczne rozwiązań technicznych:
  - 1/ kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, powiązane z polderowym systemem melioracyjnym,
  - 2/ ustala się, że wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych z baz produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz ulic miejscowości, 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/ dla dróg należy opracować stosowne systemy ich odwodnienia, dostosowane do uwarunkowań żuławskich i uzgodnione zgodnie z obowiązującym prawem,
  - 6/ użytkownicy w zakresie obowiązującego prawa, będą partycypować w kosztach przebudowy i eksploatacji systemu odprowadzającego wody deszczowe.
3. Wójt w porozumieniu ze służbami melioracyjnymi, spowoduje wykonanie opracowania studialno - projektowego dla obszarów koncentracji zabudowy w Przejazdowie w celu określenia warunków dla rozwiązań technicznych kanalizacji deszczowej w powiązaniu z systemem melioracyjnym.
4. Przy projektowaniu sieci należy przestrzegać ustaleń § 35.

### § 39

#### **Zasady funkcjonowania polderowego systemu osłony przeciwpowodziowej i melioracji.**

1. Ustala się korytarze odwodnienia obszaru gminy tworzące polderowy system osłony przeciwpowodziowej i melioracji odwadniająco-nawadniających.
2. System jak w ust. 1 działa w oparciu o modernizowany i doskonalony układ elementów składowych jak rowy podstawowe i szczegółowe, kanały, rzeki, pompownie, wały oraz wrota przeciwsztormowe i pompownie przeciwsztormowe.
3. Doskonalenie systemu jak w ust. 2 musi uwzględniać:
  - 1/ postępujące zmiany poziomu wód zatoki Gdańskiej dla inwestycji długowiecznych,
  - 2/ zwiększający się ilościowo spływ wód z wyżynnej części gminy oraz z terenów urbanizowanych w części nizinnej gminy,

- 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/ podejmowanie działań na rzecz wykorzystania doświadczeń historycznych.
4. Wszelkie formy zagospodarowania terenów należy dostosować do systemu melioracyjnego w tym ciągów drenażowych lub do jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki i uzgodnienia właściwych służb melioracyjnych.
  5. Ustala się zakaz prowadzenia zabudowy w pasie szerokości 50 m od funkcjonujących wałów przeciwpowodziowych.
  6. Zakaz jak w ust. 5 nie dotyczy istniejących zagród przywałowych, w obrębie których uzupełnienie zabudowy i modernizacja obiektów istniejących odbywa się zgodnie z tradycją historyczną w oparciu o warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz właściwych służb ochrony przeciwpowodziowej.
  7. Wzdłuż wszystkich rowów, kanałów i rzek obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków pracy stosownego sprzętu technicznego.
  8. Ustala się zakaz obustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.
  9. Utrzymywanie lub likwidacja drzew i krzewów w korytarzach odwodnienia jak w ust. 1, podporządkowuje się potrzebom funkcjonowania systemu melioracyjnego i spływu wielkich wód.
  10. Adaptuje się zbiornik retencyjny Rafinerii Gdańskiej, oznaczony symbolem WR oraz zabezpiecza się ochronę korytarza technicznego magistrali wodociągowej od zbiornika do rafinerii, której przebieg określono na rysunku.
  11. Ustala się, że Wójt wspólnie z gminą miejską Pruszcz Gdański spowoduje wykonanie opracowań specjalistycznych, które określą sposób odprowadzania wód deszczowych ze wspólnej zurbanizowanej zlewni polderowej w rejonie obrębów Roszkowo i Rokitnica.

#### § 40

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

1. System działa w oparciu o główne punkty zasilania położone poza obszarem planu.
2. Linie elektroenergetyczne przesyłowe objęte są korytarzami technicznymi określonymi w § 35 ust. 15 i 16 w obszarze których obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów nie związanych 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. 12 i 13.
4. Przy opracowywaniu koncepcji urbanistycznych 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 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 nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wodnych.
7. W obrębie zagród gospodarstw rolnych z wyłączeniem terenów wszelkich stref ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy, przy uwzględnieniu zasad określonych w § 16 ust. 1.
8. Ustala się potencjalną lokalizację farmy elektrowni wiatrowych na terenie oznaczonym symbolem TEF.
9. Ustala się następujące warunki wstępne realizacji farmy jak w ust. 8: przeprowadzenie pomiaru warunków wiatrowych, uwzględniając ograniczenia wysokości wież i średnic łopat wirnika zgodnie z § 30, wykonanie wstępnej oceny przyrodniczej, warunków lokalizacji poszczególnych wież i uzyskanie potwierdzenia spełnienia warunków wynikających z przepisów w zakresie ochrony środowiska.
10. Dla potencjalnej lokalizacji farmy jak w ust. 8 ustala się następujące minimalne odległości wież od zabudowy mieszkaniowej 500 m, od granicy strefy ochrony krajobrazu wzdłuż rzeki

Motławy 1000 m, od dróg publicznych na wysokość wieży i wirnika tj. strefy zagrożenia upadkiem.

#### § 41

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

1. Miejscowości w obszarze planu przeznacza 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 stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną w miejscowości Bogatka w powiązaniu z projektowanym 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. 12 i 13.
4. Przy projektowaniu sieci należy dążyć do ich zpięrcieniowania.

#### § 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 nie przewidziane 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, 12 i 13.
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 likwidacji radiolinii.
6. Maszty telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 30 mogą być lokalizowane poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław oraz poza następującymi terenami: wszystkimi rodzajami zabudowy mieszkaniowej, wszystkimi strefami konserwatorskimi i minimum 200 m od ich granic, korytarzami ekologicznymi, terenami lasów, w pasach minimum 200 m od dróg krajowych i wojewódzkich, 100 m od dróg powiatowych i lokalnych oraz korytarzy 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. Zasady organizacyjne i techniczne gospodarki odpadami określi Wójt 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 zakład międzygminny w Rokitkach gmina Tczew.
5. Nie wyklucza się innych wariantów lokalizacyjnych zakładu z uwzględnieniem ust. 3.



6. Punkty segregacji i przeładunku odpadów oraz likwidacji 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

##### § 45

1. **Ustala się funkcję podstawową – wody otwarte** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem W.
2. Na terenach określonych w ust. 1 obowiązuje:
  - 1/ doprowadzenie czystości wody do minimum II klasy,
  - 2/ prowadzenie w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy, rekultywacji rowów i cieków z uwzględnieniem: czyszczenia dna i brzegów, odcięcia dopływu ścieków sanitarnych i nie podczyszczonych wód deszczowych, ochrony roślinności naturalnej oraz zabezpieczenia linii brzegowej przed wpływem wszelkich zanieczyszczeń,
  - 3/ zakaz budowy dla indywidualnych potrzeb pomostów oraz hangarów,
  - 4/ ochrona wałów przeciwpowodziowych, urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
  - 5/ przy regulacji linii brzegowej stosowanie głównie materiałów naturalnych.
3. Wszelkie działania realizacyjne, poza bieżącą konserwacją i remontami, wymagają pozwoleń wodno-prawnych zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi.
4. Ustalenia jak w ust. 3 dotyczą również terenów międzywali.
5. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasad określonych w § 12 ust. 1 do ust. 5 oraz ustaleń § 39.
6. W oparciu o uzgodnienia służb melioracyjnych i osłony przeciwpowodziowej, dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych w strefie obwałowań rzek i kanałów.

##### § 46

1. **Ustala się funkcję podstawową – szuwały, zarośla, mokradła** dla terenów oznaczonych symbolem SZ.
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej roślinności i zakaz zmiany sposobu użytkowania.
3. Ochrona roślinności jak w ust. 2 nie obowiązuje, jeżeli wynikać to będzie z potrzeb działań przeciwpowodziowych.
4. Dopuszcza się adaptację zieleni szuwarowej nad kanałem w obrębie Przejazdowo w sąsiedztwie Rafinerii Gdańskiej na zielen naturalną lub parkową z elementami małej architektury w oparciu o koncepcję urbanistyczną porządkowania tych terenów.

##### § 47

1. **Ustala się funkcję podstawową – lasy i zadrzewienia** dla terenów oznaczonych symbolem L.
2. System zadrzewień śródpolnych podlega szczególnej ochronie ze względu na ich funkcje wiatrochronne i fitomelioracyjne.
3. Realizację nowych pasów zadrzewień, nie oznaczonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie narusza to innych funkcji.
4. Na terenach oznaczonych symbolem L obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów leśnych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.

## § 48

1. **Ustala się funkcję podstawową – potencjalne tereny zalesień**, dla terenów oznaczonych symbolem LP.
2. Ustalenia jak w ust. 1 wynikają z klasy gruntu, analiz krajobrazowych oraz potrzeb w zakresie poprawy agroklimatu.
3. Ustalenia jak w ust. 1 nie mają charakteru nakazowego.
4. Do czasu wykonania zalesień dla terenów obowiązują ustalenia § 53 a po ich wykonaniu ustalenia § 47 ust. 4.

## § 49

1. **Ustala się funkcję podstawową – zieleń naturalna** dla terenów oznaczonych symbolem ZN.
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 występują różne formy zieleni będące wynikiem działania przyrody lub utrzymania nadbrzeżnych łąk.
3. Ustalenia ochrony, jak w ust. 2 nie dotyczą zabiegów konserwacyjnych związanych z funkcjonowaniem systemu melioracji i osłony przeciwpowodziowej.
4. Tereny zieleni naturalnej mogą być wykorzystane na lokalne korytarze infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszy to systemów melioracji i osłony przeciwpowodziowej.

## § 50

1. **Ustala się funkcję podstawową – zieleń izolacyjna** dla terenów oznaczonych symbolem ZI.
2. Zieleń izolacyjną tworzy się dla rozdzielania kolizyjnych funkcji.
3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe.
4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące powszechne stany alergiczne.
5. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na lokalne korytarze infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszy to ustaleń jak w ust. 2 i 3.
6. W przypadku korekty granic pasów drogowych, zgodnie z § 72 ust. 6, granice pasów zieleni izolacyjnej należy odpowiednio dostosować.
7. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu, którego działalność i sposób zagospodarowania powoduje lub może powodować uciążliwości lub konflikt z terenami sąsiednimi.
8. W sytuacjach dużych uciążliwości funkcji dróg i kolei, oprócz zieleni izolacyjnej, należy za zgodą stron zrealizować niezbędne ekrany jako osłony przed hałasem i innymi uciążliwościami.
9. Przy projektowaniu zieleni jak w ust. 3 tereny w sąsiedztwie urządzeń hydrotechnicznych należy przeznaczyć na murawy, zgodnie z wymaganiami technicznymi.
10. Pasy zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia, jeśli pozostają własnością strony, która tą zieleń realizuje.

## § 51

1. **Ustala się funkcję podstawową – zieleń parkowa** dla terenów oznaczonych symbolem ZP.
2. Tereny istniejącej zieleni parkowej podlegają ochronie konserwatorskiej i wszelkie zmiany wymagają uzgodnień wojewódzkich konserwatorów ochrony przyrody i zabytków.
3. Zieleń parkowa pełni funkcje rekreacyjne i krajobrazowe.
4. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej tworzenie nowej zieleni parkowej uznaje się za zgodne z planem.
5. Przy nasadzeniach na nowych terenach, należy maksymalnie uwzględnić gatunki drzew i krzewów zgodnych z potencjalną roślinnością naturalną, występującą na danym siedlisku.

## § 52

1. **Ustala się funkcję podstawową – cmentarz** dla terenu oznaczonego symbolem ZCc jako cmentarz czynny.
2. Lokalizacja cmentarza jest stała i nienaruszalna.
3. W obszarze planu adaptuje się cmentarz czynny w Wiślinie.
4. Cmentarz jak w ust. 3 jest cmentarzem historycznym i podlega ochronie konserwatorskiej.
5. Wszelkie zmiany na terenie cmentarza wymagają uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Wójt podejmie działania na rzecz właściwego ogrodzenia, uporządkowania i otablicowania cmentarza oraz określi jego opiekuna.

## § 53

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny rolne** dla obszarów oznaczonych symbolem R.
2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji z uwzględnieniem ustaleń § 31.
3. Dopuszcza się realizację nowych zagród w obszarach jak w ust. 1, na następujących warunkach:
  - 1/ dla gospodarstw rolnych przy powierzchni areалу większego od średniej wielkości gospodarstwa części nizinnej gminy,
  - 2/ dla gospodarstw ogrodniczych przy powierzchni areálu minimum 3 ha,
  - 3/ dojazd wyłącznie za pośrednictwem dróg gminnych nie powiązanych bezpośrednio z drogą krajową lub drogami wojewódzkimi,
  - 4/ dla części mieszkalnej spełnione będą warunki określone w § 19 ust. 1,
  - 5/ uwzględnione będą ustalenia § 12 ust. 2, 4 i 5,
  - 6/ potrzeba realizacji wynikać będzie z planu urządzenia gospodarstwa.
4. Z lokalizacji nowych zagród wyłącza się następujące tereny:
  - 1/ korytarze ekologiczne,
  - 2/ międzywala rzek,
  - 3/ pasy szerokości po 100 m od granic pasa drogi krajowej i po 50 m od granic pasa drogi wojewódzkiej z uwzględnieniem ustaleń § 17 ust. 5 i 6 w zakresie uciążliwości hałasu od dróg krajowych oraz krajowej linii kolejowej,
  - 4/ tereny szerokości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych,
  - 5/ tereny potencjalnej lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych TEF oraz 500 m od ich granicy.
5. Przy lokalizacji nowych zagród należy sprawdzić możliwość wykorzystania pagórków terpowych zagród nieistniejących.
6. Na terenach rolnych obejmuje się ochroną istniejącą zieleń śródpolną.
7. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację oczek wodnych, bez prawa wykonywania stawów rybnych dla celów produkcyjnych.
8. W obrębie istniejących zagród dopuszcza się rozwój funkcji agroturystycznych, realizację dodatkowych budynków mieszkalnych dla potrzeb członków rodziny oraz prowadzenie działalności gospodarczej innej od produkcji rolnej pod warunkiem, że nie naruszy to zasad ochrony krajobrazu żuławskiego, a w odniesieniu do zagród historycznych zrealizowanych przed 1945 rokiem uzyskane zostanie uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## § 54

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny rolne pochodzenia organicznego** dla obszarów oznaczonych symbolem RP.
2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji rolnej zgodnie z ich naturalną predyspozycją z zakazem realizacji zagród.

## § 55

1. **Ustala się funkcję podstawową – potencjalne tereny ogrodnictw** dla terenów oznaczonych symbolem RO.
2. Tereny jak w ust. 1 ustala się w miejscowościach Roszkowo, Rokitnica i Przejazdowo jako uzupełnienie terenów budowlanych.

3. Zasady dojazdów do terenów jak w ust. 1 określono na rysunkach.
4. W obrębie terenów jak w ust. 1 nie obowiązują normy powierzchniowe dla gospodarstw ogrodniczych, określone w § 53 ust. 3 pkt 2.

#### § 56

1. **Ustala się funkcję podstawową – ogrody działkowe i rekreacyjne** dla terenów oznaczonych symbolem RR.
2. Powierzchnia działek w ogrodach działkowych do 500 m<sup>2</sup>, w ogrodach rekreacyjnych minimum 1000 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszczalna powierzchnia użytkowa zabudowy 36 m<sup>2</sup> z możliwością wykonywania dodatkowych wiat, pergoli itp.
4. Architektura obiektów musi spełniać ustalenia § 18 pkt. 1, 2 i 5, wysokość jedna kondygnacja, dachy dwuspadowe o nachyleniu 45°.
5. W ogrodach rekreacyjnych powierzchnia przeznaczona na zieleń i ewentualny basen, nie może być mniejsza jak 80% działki.
6. Przy ogrodach należy tworzyć parkingi zewnętrzne lub wewnętrzne przyjmując jedno miejsce postojowe na każdą działkę.

#### § 57

1. **Ustala się funkcję podstawową – potencjalny obszar produkcji roślin dla potrzeb biopaliw lub biomasy** dla terenów oznaczonych symbolem RB.
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się w obszarze potencjalnych zagrożeń sanitarnych gleby ze strony oczyszczalni Gdańsk Wschód. Wyłączenie terenów z produkcji rolnej dla potrzeb konsumpcyjnych, uzależnia się od decyzji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, jak w § 31 ust. 1, 2 .
3. Plan nie ogranicza produkcji roślin dla potrzeb biopaliw i biomasy na innych terenach rolnych określonych w § 53 ust. 1 i § 54 ust. 1.
4. W przypadku decyzji o braku podstaw do ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenów jak w ust. 1, stają się one terenami rolnymi określonymi symbolem R.
5. Stwierdza się, że wprowadzenie na terenach jak w ust. 1 plantacji wierzby energetycznej, byłoby korzystne ze względów krajobrazowych i sanitarnych.
6. Tereny jak w ust. 1 mogą być w części lub w całości przeznaczone do zalesienia. Na terenach zrealizowanych zalesień obowiązywać będą ustalenia § 47 jak dla terenów leśnych.

#### § 58

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny sportowe** dla terenów oznaczonych symbolem S.
2. Rodzaj urządzeń sportowych uzależnia się od programu przedsięwzięcia z uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży w tym osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi standardami.
3. Na terenach sportowych dopuszcza się zabudowę wynikająca z ustaleń jak w ust. 2 w tym obiekty klubowe i świetlice.
4. Przy obiektach sportowych wymagana jest realizacja parkingów w ilości jedno miejsce postojowe na 10 miejsc na widowni.

#### § 59

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszana miejscowości rolniczych** dla terenów oznaczonych symbolem MR.
2. Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagród, budynków jednorodzinnych, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów.
3. Tereny pod funkcje nierolnicze nie mogą zajmować więcej niż 0,5 ha gruntów rolnych klas III oraz więcej niż 1,0 ha gruntów klas IV w ramach jednej inwestycji.
4. W obrębie zabudowy istniejącej oraz przy jej uzupełnieniu, obowiązuje przestrzeganie wszystkich zasad ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z akcentem na ustalenia § 9 i § 16 ust. 1 do 4.

5. Podstawą wydzielenia działek dla zabudowy uzupełniającej, są obowiązujące zasady jak dla zabudowy projektowanej, stosownie do zakładanej funkcji, przyjmując wielkości działek oraz ilość miejsc postojowych w oparciu o § § 60, 62, 63 i 64.
6. W obrębie terenów jak w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw oraz obiektów jak w § 62 ust. 6.

#### § 60

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolem MJ, w zabudowie wolnostojącej.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją 10%.
3. Zgodnie z § 19 ust. 1 na podstawie rzędnej posadzki parteru, należy dla każdej działki ustalić jej ostateczną wielkość w oparciu o projekt pagórka terpowego, w którym pochylenie stoków nie może być większe jak 15°, z dopuszczeniem na ich krawędziach murków oporowych nie wyższych jak 0,5 m.
4. Ustalenia jak w ust. 3 są podstawą opracowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości, koncepcji urbanistyczno-architektonicznych i projektów podziału terenu.
5. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej.
6. Ustala się, że w obrębie dróg dla zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery budynki jednorodzinne, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.
7. W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie usług związanych z obsługą ludności z wyłączeniem stacji paliw oraz obiektów jak w § 62 ust. 6.

#### § 61

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa wielorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolem MW.
2. Plan adaptuje istniejącą zabudowę wielorodzinną.
3. Na rysunkach oznaczono tereny zabudowy wielorodzinnej w miejscowościach Bystra, Przejazdowo i Rokitnica, które wymagają przeprowadzenia procesu rehabilitacji zgodnie z § 28.
4. Plan nie przewiduje realizacji nowych zespołów zabudowy wielorodzinnej.
5. Pojedyncze małe budynki wielorodzinne mogą być realizowane jako funkcja uzupełniająca na warunkach określonych w § 13 ust. 1 do 3, w obrębie terenów oznaczonych symbolami MJ i MU.
6. W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.

#### § 62

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowo-usługowa** dla terenów oznaczonych symbolem MU.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla 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 z tolerancją w wysokości 10%.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustalenie ostatecznej wielkości działki następuje na zasadach jak w § 60 ust. 3, przy uwzględnieniu pagórka terpowego dla budynku mieszkalnego.
4. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązują także ustalenia § 60 ust. 4.
5. Na terenach jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie domów jednorodzinnych.
6. W obrębie terenów jak w ust. 1 wprowadza się zakaz realizacji takich zakładów usługowych jak stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne i o podobnym stopniu uciążliwości, z pełnym zagwarantowaniem wypełnienia warunków jak w § 16.
7. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 50% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. Ustala się, że w obrębie dróg zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalno-usługowy, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.
9. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust. 1 do 4 z wyłączeniem obiektów jak w ust. 6 oraz stacji paliw. Wielkość działek określa się indywidualnie w zależności od jej charakteru.
10. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie określa się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową.
11. Do funkcji usługowej zalicza się nieuciążliwe funkcje rzemieślnicze spełniające ustalenia § 13 ust. 1 i 3.

### § 63

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa usługowa** dla terenów oznaczonych symbolem U.
2. Wielkość działki dla zabudowy usługowej określa się indywidualnie w zależności od jej charakteru.
3. Wydzielone tereny usługowe przeznacza się dla usług publicznych w zakresie oświaty, zdrowia i kultury.
4. Przy obiektach usługowych minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na 3 zatrudnionych plus jedno miejsce na 100 m<sup>2</sup> p.u.

### § 64

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela** dla terenów oznaczonych symbolem UPM.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 na 3.000 m<sup>2</sup>, z czego minimum 1.000 m<sup>2</sup> na część mieszkalną.
3. Ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności oraz uwzględnienia dla części mieszkalnej analizy jak w § 60 ust. 3, z jej lokalizacją od strony drogi dojazdowej.
4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości 30% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60 %.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej, w tym rzemieślniczej związanych z wytwarzaniem produktów, ich składowaniem, przetwarzaniem lub naprawą, o zatrudnieniu do 100 osób/ha z zachowaniem zasad określonych w § § 9 i 16. Limit zatrudnienia nie dotyczy zakładów prawnie istniejących w dniu uprawomocnienia planu.
6. Ustala się, że wszelkie place nie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska należy wykonywać jako utwardzone, ażurowe dla ograniczenia spływu wód opadowych.
7. Ustalenia jak w ust. 6 nie obowiązują na terenach depresyjnych, jeżeli może to powodować podtopienie terenu.
8. W obrębie terenów jak w ust. 1 zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej.
9. Ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy jak w ust. 1 nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności. Obowiązuje zasada, że obiekty usług produkcyjnych należy zrealizować w pierwszej kolejności.
10. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 5 miejsc dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
11. Przy ulicach i dojazdach wymagana jest realizacja minimum 2 miejsc postojowych na każdy zakład.
12. Realizacja mieszkania nie jest obowiązkowa, jeżeli teren jak w ust. 1 nie graniczy z zabudową mieszkaniową lub zielenią izolacyjną rozgraniczającą te dwie funkcje.

## § 65

1. **Ustala się funkcję podstawową – zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych** dla terenów oznaczonych symbolem PSB.
2. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 określa się indywidualnie.
3. Na terenach byłych ośrodków produkcyjnych państwowych gospodarstw rolnych, oprócz funkcji związanych z produkcją rolną, dopuszcza się różne formy produkcji i składów z uwzględnieniem wymagań w zakresie uzyskania zgody na zajęcie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Maksymalny procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości maksimum 70 %.
5. Dla nawierzchni placów obowiązują ustalenia jak w § 64 ust. 6 i 7.
6. Zieleń należy kształtować głównie jako izolację od dróg i od sąsiadów.
7. Znajdująca się w obrębie terenów jak w ust. 1 istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zieleni i stawy, podlegają ochronie. Likwidacja tej zabudowy może być dokonana, jeżeli nie nastąpi naruszenie interesu strony, która prawnie z mieszkania korzysta lub interes ten zostanie za jej zgodą zaspokojony.
8. Wykonanie pasów zieleni izolacyjnej określonych na rysunku jest obowiązkiem realizującego w ich sąsiedztwie objekty jak w ust. 1.
9. W całym obszarze terenów jak w ust. 1 obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń § § 9 i 16.
10. W obrębie terenów o symbolu PSB dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej nie wymagającej szczególnej procedury.
11. Ustala się minimum miejsc parkingowych jak w § 64 ust. 10 i 11 powiększonych z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych zakładów.
12. Zgodnie § 44 ust. 6 na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się lokalizację punktów segregacji i przeładunku odpadów oraz likwidacji samochodów z obowiązkiem wykonania niezbędnych ekranów izolacyjnych technicznych i zielonych.

## § 66

1. **Ustala się możliwość eksploatacji bursztynu** w całym obszarze planu, jako użytkowanie czasowe, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na zabudowę i drogi, terenów korytarzy ekologicznych i obszarów stref ochrony konserwatorskiej.
2. W Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław obowiązuje zakaz eksploatacji bursztynu dla potrzeb ponadlokalnych.
3. Prowadzenie eksploatacji bursztynu na terenach jak w ust. 1 i 2 wymaga każdorazowo koncesji, uwzględniającej ograniczenia ustalone planem, w tym szczególną ochronę systemu melioracyjnego i osłony przeciwpowodziowej.

## § 67

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny inne**, dla terenów oznaczonych symbolem TI.
2. Tereny jak w ust. 1 stanowią obszar lotniska wojsk areomobilnych.
3. Z funkcjonowaniem lotniska związane są strefy ograniczenia wysokości obiektów zgodnie z § 30 oraz strefy podwyższonego hałasu zgodnie z § 29.

**ROZDZIAŁ 2****K O M U N I K A C J A**

## § 68

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny kolejowe**, dla terenów oznaczonych symbolem KK.
2. Adaptuje się istniejącą linię kolejową, znajdującą się w obrębie Radunica.

## § 69

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny dróg i ulic**, dla pasów drogowych oznaczonych symbolem K.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane pasy drogowe:
  - 1/ KS - drogi ekspresowe, minimalny pas drogowy 50 m,
  - 2/ KGP - drogi główne ruchu przyspieszonego, minimalny pas drogowy 25 m, pas ulicy 30 m,
  - 3/ KZ - drogi zbiorcze, minimalny pas drogowy i pas ulicy 20 m,
  - 4/ KL - drogi lokalne, minimalny pas drogowy 15 m, pas ulicy 12 m,
  - 5/ KD - drogi dojazdowe, minimalny pas drogowy 15 m, pas ulicy 10 m,
  - 6/ KPJ - ciągi pieszo-jezdne, minimalny pas ulicy 5,5 m.
3. Szerokość pasa drogowego odczytuje się z rysunku z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 4 i 5 z niezbędną korektą w oparciu o projekt techniczny budowy, przebudowy lub modernizacji drogi i skrzyżowania.
4. W obrębie istniejącej zabudowy szerokość pasa drogowego dostosowuje się do uwarunkowań, wynikających z zabudowy i innych elementów uniemożliwiających osiągnięcie parametrów określonych w ust. 3.
5. Dla dróg dojazdowych ogranicznikiem ich szerokości mogą być rowy funkcjonującego systemu melioracyjnego.
6. W zależności od uwarunkowań lokalnych oraz rozwiązań technicznych szerokości pasów dróg projektowanych mogą być większe od parametrów jak w ust. 3.
7. Wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej ustala się pas szerokości po 100 m od jej osi z każdej strony, jako potencjalny obszar ograniczonego użytkowania.
8. Wyłącza się z zabudowy tereny pod drogi projektowane w szerokości pasów drogowych, poszerzonych do określonych w § 17 nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Czasowa zmiana użytkowania terenów jak w ust. 8 może być określona przez Wójta po uzyskaniu zgody zarządcy projektowanej drogi.
10. Na rysunkach określono drogi, które docelowo mogą zmienić klasę ze względu na obniżenie lub podwyższenie ich funkcji.
11. Ustala się następujące zasady tworzenia dróg rolniczych jako dojazdów do pól:
  - 1/ adaptuje się drogi istniejące, jeżeli nie są w kolizji z klasą i funkcją drogi, z którą wiąże się wjazd i zjazd,
  - 2/ przy projektowaniu nowych dróg klas wyższych należy włączyć w koszt budowy przebudowę dróg rolniczych w celu wyeliminowania kolizji,
  - 3/ drogi rolnicze należy wiązać z drogami gminnymi lub powiatowymi.
12. Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi dróg krajowych, przy czym domiar należy wykonać z uwzględnieniem krawędzi jezdni docelowej wynikającej z planowanej rozbudowy liczonej od skrajnej krawędzi elementu reklamowego.
13. Na ciągach pieszo-jezdnych wyklucza się ruch pojazdów powyżej 3,5 tony i z prędkością powyżej 20 km/godz., ograniczony wyłącznie do dojazdu do istniejącej zabudowy.
14. Ustala się potrzebę realizacji wspólnie z gminą miejską Pruszcz Gdański ulicy zbiorczej prowadzonej wzdłuż granicy administracyjnej w rejonie obrębów Roszkowo i Rokitnica, jako ulicy dwujezdniowej z rowem odwadniającym zlewnię polderową, usytuowanym pomiędzy jezdniami. W I etapie dwie oddzielne ulice dojazdowe.
15. Dopuszcza się na przedłużeniu ulicy Sezonowej realizację drogi dojazdowej z obiektem mostowym na kanale do terenów położonych poza granicą gminy – w mieście Gdańsku, z warunkiem uwzględnienia interesu prawnego stron wg aktualnego stanu własności terenów. Dopuszcza się niezbędną korektę przebiegu końcowego odcinka drogi określonej na rysunku 3 b 1.

## § 70

1. **Ustala się zasady organizacji dojazdów** w obrębie terenów do zabudowy.
2. Dojazdy jak w ust. 1 określone są na rysunku strzałkami.
3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego realizację.
4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom bez ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.



5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania. Ustalenia § 14 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela lub współwłaściciela terenu, jeżeli Wójt w porozumieniu z zainteresowanymi nie postanowi inaczej.

#### § 71

1. **Ustala się trasy rowerowe jak na rysunku.**
2. Trasy jak w ust. 1 mają następujący przebieg:
  - 1/ z Gdańska przez Przejazdowo, Bogatkę, Wiślinkę na wyspę Sobieszewską,
  - 2/ z Gdańska przez Przejazdowo, Dziewięć Włók, Wiślinę i Lędowo do Grabiny Zameczka.
3. Ustala się optymalną szerokość tras rowerowych na 2,4 m.
4. Trasy rowerowe należy prowadzić w obrębie pasa drogowego lub za zgodą właściciela gruntu równoległe do pasów drogowych, zapewniając maksymalne bezpieczeństwo dla rowerzystów oraz gwarantując optymalny kontakt z walorami terenów.
5. Trasa rowerowa prowadzona w pasie drogowym wymaga ustalenia warunków ze strony zarządcy drogi.
6. Trasy rowerowe mogą być prowadzone w obrębie obwałowań rzek i kanałów, zgodnie z § 45 ust. 6.

#### § 72

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych** jak na rysunku.
2. Przy modernizacji lub przebudowie mostów w ciągu korytarzy ekologicznych należy stworzyć korzystne warunki na przemieszczanie się elementów przyrody zarówno wodą jak i lądem.
3. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

#### § 73

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego**, dla terenów określonych symbolem KS.
2. Za obiekty obsługi ruchu drogowego uznaje się stacje paliw, serwisowe stacje obsługi, obiekty handlowo-gastronomiczne i noclegowe.
3. Zabudowa na terenach jak w ust. 1 musi spełniać ustalenia jak dla zabudowy usługowej.
4. Stacje paliw mogą być realizowane na terenach o symbolu PSB i UPM, pod warunkiem spełnienia ustaleń § 16 ust. 1.
5. Wyklucza się lokalizacje stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.

## D Z I A Ł I V

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 74

1. Tracą moc z uwzględnieniem ust. 2 i § 75 ust. 2, następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w zakresie dotyczącym części nizinnej gminy:
  - 1/ **miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalony przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXX/38/92 z dnia 11.06.1992 r. (Dz. U. woj. gdańskiego Nr 21, poz. 120 z dnia 20.10.1992 r.) - z mocy prawa,**
  - 2/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr VI/27/94 z dnia 5.11.1994 r. (Dz. U. woj. gdańskiego Nr 34, poz. 178 z dnia 8.12.1994 r.),

- 3/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXXIX/32/97 z dnia 4.07.1997 r. (Dz. U. woj. gdańskiego Nr 37, poz. 117 z dnia 15.09.1997 r.),
  - 4/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XII/106/99 z dnia 27.10.1999 r. (Dz. U. woj. gdańskiego Nr 121, poz. 1074 z dnia 17.11.1999 r.),
  - 5/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XII/107/99 z dnia 27.10.1999 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 7, poz. 30 z dnia 18.01.2001 r.),
  - 6/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXII/84/2000 z dnia 6.12.2000 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 8, poz. 52 z dnia 6.02.2001 r.),
  - 7/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXV/14/2001 z dnia 28.02.2001 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 71, poz. 843 z dnia 5.09.2001 r.),
  - 8/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXVIII/64/2001 z dnia 29.06.2001 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 74, poz. 898 z dnia 17.09.2001 r.),
  - 9/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXIX/78/2001 z dnia 30.08.2001 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 78, poz. 972 z dnia 8.10.2001 r.),
  - 10/ zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalona przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą nr XXXII/117/2001 z dnia 21.12.2001 r. (Dz. U. woj. pomorskiego Nr 38, poz. 857 z dnia 12.06.2002 r.),
2. Za prawa nabyte z tytułu uchylonych uchwał jak w ust. 1 uważa się prawo do zabudowy terenu na dotychczasowych warunkach przez nabywcę działki od właściciela dokonującego podziału, jeżeli prawo kupna uprawomocniło się do dnia uprawomocnienia niniejszej uchwały.

#### § 75

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
 

- tereny o symbolach PSB, UPM, KS, U, MU, MR	- 10%
- tereny o symbolach MJ, MM, MW o powierzchni powyżej 0,5 ha	- 15%
- pozostałe tereny oraz wszelkie cele publiczne w obrębie terenów jak w pkt 1, 2	- 0%
2. W stosunku do terenów objętych uchylonymi uchwałami jak w § 74 ust. 1, dla których stosowne opłaty nie były naliczone, ich wysokość ustala się wg zasad jak w uchylonych uchwałach.

#### § 76

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841) ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ w grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MR – zabudowa mieszana miejscowości rolniczych,
  - MJ – zabudowa jednorodzinna,
- 2/ w grupie zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży:
  - U – zabudowa usługowa,
- 3/ w grupie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - MW – zabudowa wielorodzinna,
- 4/ w grupie zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi:
  - MU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
  - UPM – zabudowa usług produkcyjnych i składów,
- 5/ w grupie terenów rekreacyjnych:
  - RR – ogrody działkowe i rekreacyjne,

- S – tereny sportowe,
- 6/ w grupie zabudowy zagrodowej:
  - R – tereny rolne,
  - RO – tereny ogrodnictw.

## § 77

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.**
2. Zobowiązuje się Wójt do aktualizacji opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej w celu ich dostosowania do ustaleń planu.
3. Zobowiązuje się Wójt do wykonania kompleksowego opracowania branżowego w zakresie odprowadzenia wód deszczowych, warunków funkcjonowania systemu melioracyjnego i osłony przeciwpowodziowej w warunkach realizacji ustaleń planu.

## § 78

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