Projekt

z dnia 13 października 2021 r.
Zatwierdzony przez .,.....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VII/42/2019 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 31 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów zmienia się ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XVI/26/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 21 lutego 2020 r.) na obszarze wyznaczonym na załącznikach do uchwały.

2. Granice zmiany studium określono na załączniku nr 1 i 4B do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek zmiany studium dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
4) jednolity rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, stanowiący załączniki nr 4A i 4B do uchwały;
5) zbiór danych przestrzennych dla zmiany studium, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały.

4. Przedmiotem niniejszej zmiany studium jest przeznaczenie obszaru dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, określonego na załączniku nr 1 i 4B do uchwały, na:

1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Obowiązuje wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 13 m, do trzech kondygnacji

nadziemnych, dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów): strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, na istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie i realizację innych dachów;

2) zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów). W ramach podziału wewnętrznego wyznaczono trzy obszary: a, b i c. Na obszarze c obiekty produkcyjne, składy i magazyny ogranicza się wyłącznie do fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub do urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie usługowej). Na obszarze a obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 30 m, na obszarze b nie większa niż 15 m, na obszarze c nie większa niż 10 m. Dla budynków ustala się dowolną ilość kondygnacji i dowolne dachy. Obowiązuje wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 50 m. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się korektę granic terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w związku ze zmianą przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się budowę pirsów, nabrzeży, basenów portowych, mokrych lub suchych doków, mostów, pomostów, slipów, innych obiektów hydrotechnicznych itp. wraz z towarzyszącymi budowlami i budynkami;

3) składowisko fosfogipsów – do rekultywacji;

4) strefę rekreacji – zagospodarowanie rekreacyjne (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej lub tereny sportu i rekreacji, w tym mariny, przystanie żeglarskie lub przystanie kajakowe);

5) jeziora, rzeki, cieki wodne (rozumiane jako tereny wód powierzchniowych). Dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się korektę granic terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz strefy rekreacji w związku ze zmianą przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Na terenach wód powierzchniowych (Martwa Wisła) dopuszcza się budowę pirsów, nabrzeży, basenów portowych, mokrych lub suchych doków, mostów, pomostów, slipów, innych obiektów hydrotechnicznych itp. wraz z towarzyszącymi budowlami i budynkami;

6) lasy, zalesienia, zieleń parkową lub zieleń izolacyjną (rozumiane jako lasy, tereny zieleni urządzonej lub tereny zieleni izolacyjnej);

7) niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

5. Przyjmuje się, iż przeznaczenia terenów na obszarze zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów) należy rozumieć jako podstawowe, dopuszcza się uzupełniająco przeznaczenia terenów na inne funkcje, nie kolidujące funkcjonalnie i środowiskowo z przeznaczeniem podstawowym.

6. Na terenach zabudowy usługowej lub terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na składowisku fosfogipsów – do rekultywacji, objętych niniejszą zmianą studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów), dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW. Powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie). Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Obszary, na których dopuszczono fotowoltaikę o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW, są oznaczone na załączniku nr 1 i 4B do uchwały.

7. Dopuszcza się etapowanie zmian przeznaczenia terenów rolniczych na docelowe, nierolnicze przeznaczenia obszaru niniejszej zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów). Do czasu docelowego zagospodarowania nierolniczego dopuszcza się zachowanie i rozwój zagospodarowania rolniczego jako tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub tereny wód powierzchniowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na terenach przeznaczonych docelowo pod zabudowę usługową lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

8. Obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla terenów, znajdujących się na obszarze niniejszej zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów), ustala się powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, zajmującą nie więcej niż:

1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

2) 60% dla terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

10. Dla terenów, znajdujących się na obszarze niniejszej zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów), ustala się powierzchnię biologicznie czynną, zajmującą nie mniej niż:

1) 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

2) 5% dla terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

11. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zaznaczonych na obszarze zmiany studium jako linia elektroenergetyczna 15kV ze strefą oddziaływania, obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów – po 7 metrów od osi linii. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu, zmianę napięcia lub ewentualną likwidację linii wraz pasem ograniczeń.

12. Fragment obszaru niniejszej zmiany studium (t.j. fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów) znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2942).

13. Po zmianie przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły, w celu realizacji terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rekomenduje się zmianę granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, która winna pokrywać się z nowym przebiegiem linii brzegowej Martwej Wisły.

14. Na odcinku od km 0+000 do km 11+500 Martwa Wisła jest sklasyfikowana jako śródlądowa droga wodna o znaczeniu międzynarodowym klasy Vb zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 77, poz. 695 z późn. zm.). Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego Martwa Wisła stanowi również śródlądowy kajakowy oraz śródlądowy żeglarski ponadregionalny i regionalny szlak wodny. W związku z powyższym na Martwej Wiśle ustala się rozwój transportu śródlądowego i turystyki wodnej. W obrębie geodezyjnym Wiślinka oprócz rozwoju funkcji portowych o cechach transportowych i gospodarczych ustala się rozwój zespołu marin jako portu jachtowego.

15. Obszar niniejszej zmiany studium stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła, przy czym występują tu obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (1%) oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla obszaru niniejszej zmiany studium (t.j. fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów) jest oznaczony na załączniku nr 1 i 4B do uchwały, na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, która została opublikowana na stronie: www.isok.gov.pl/hydroportal (stan na dzień 22.10.2020 r.). Dopuszcza się zmianę granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią po aktualizacji powyższej mapy. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Zgodnie przepisami prawa wodnego przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,

d) pas techniczny. Zgodnie z przepisami prawa wodnego (2021) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania. Jeśli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może zwolnić od tego zakazu. Zgodnie z przepisami prawa wodnego (2021) obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, rowów, dołów w odległości mniejszej niż 50 m od wałów przeciwpowodziowych z każdej strony wału, t.j. po stronie odpowietrznej i nawietrznej wału. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może wydać decyzję o zwolnieniu z powyższych zakazów.

16. W toku sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański nie opracowano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze niniejszej zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów). Ze względu na opracowanie niniejszej, punktowej zmiany studium, przeznaczonej głównie pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem uznano punktowe bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie jako bezzasadne.

§ 2. Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium tracą moc ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XVI/26/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 21 lutego 2020 r.) w zakresie planowanych funkcji i parametrów zabudowy. Pozostałe ustalenia zachowuje się bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Pruszcz Gdański.

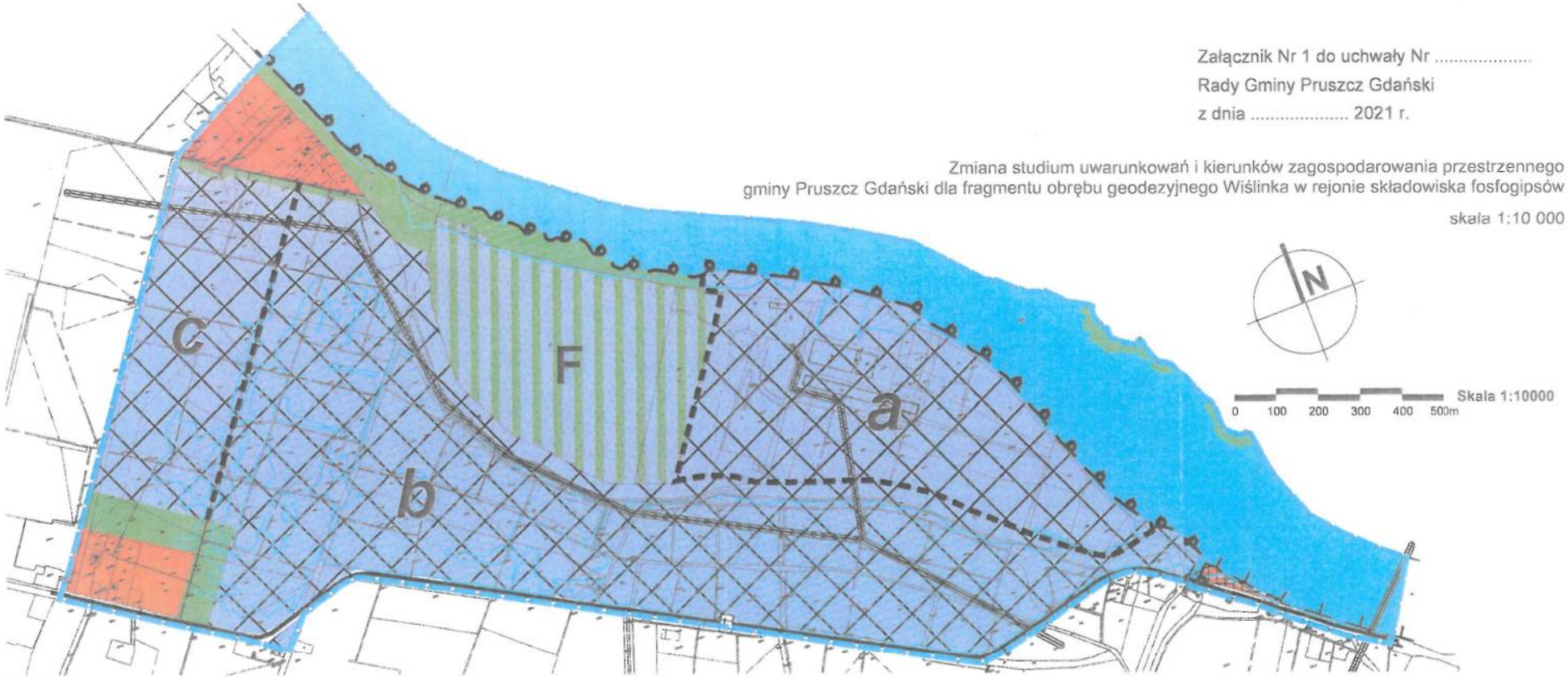
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sprawdzono pod względem formalno - prawnym
data 13.10.2021 podpis .....
Radca Prawny
Korneliusz Głuchowski
Gd-2666

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia ..... 2021 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów

skala 1:10 000



granica opracowania zmiany studium

STREFA ROZWOJU OSADNICTWA

- zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej
- F — składowisko fosfogipsów - do rekultywacji
- jeziora, rzeki, cieki wodne
- lasy, zalesienia, zieleń parkowa lub zieleń izolacyjna
- fotowoltaika

STREFA REKREACJI

- zagospodarowanie rekreacyjne

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich
- korytarz ekologiczny
- strefa ochrony ekspozycji

TERENY ZAGROŻONE

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linia energetyczna 15kv wraz ze strefą oddziaływania

KOMUNIKACJA

- L — droga lokalna

STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów			
ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002	
Wójt Gminy PRUSZCZ GDAŃSKI	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durelko POIU nr 316/2014	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sowka - Sowińska POIU nr 315/2014	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO ZMIANY STUDIUM

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu zmiany studium wyłożonej do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.03.2021r. do 05.04.2021 r. oraz w okresie 29 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 04.05.2021 r.) złożono uwagi.

1.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 29.04.2021r. (data wpływu 30.04.2021r., L.dz. 10389), w zakresie: (1) zachowania strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium, (2) przywrócenia strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium (dz. 299, 296/1, 303), celem odizolowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zespołu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, (3) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (4) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (5) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (6) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (7) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska", (8) zachowanie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz granicy korytarza ekologicznego zgodnie z obowiązującym studium.

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1. i 2. Uwzględniono uwagę w zakresie przywrócenia zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium (dz. 299, 296/1, 303), celem odizolowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zespołu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej.

Ad. 3. Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. Zgodnie z art. 9. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, w którym gmina określa swoją długofalową politykę przestrzenną. Docelowe przeznaczenie składowiska fosfogipsów i jego strefy ochronnej (w tym strefy zieleni izolacyjnej) na inne funkcje będzie możliwe po zakończeniu procesu rekultywacji. Obszar terenu

podlegającego rekultywacji i zakres rekultywacji składowiska fosfogipsów określa decyzja Marszałka Woj. Pomorskiego z dnia 5 lutego 2008 r. nr DROŚ.P.OD.EŻ.7656-1/08.

Ad. 4. Studium zachowuje strefę zieloną w linii przybrzeżnej Martwej Wisły powyżej składowiska fosfogipsów i na zachód od niego. Tereny na wschód od składowiska są już zajęte przez istniejącą stocznię, a dalsze tereny mają przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę przemysłowo – usługową. Postanowieniem z listopada 2020r. o sygn. DGWiZS.WSR.0220.2.11.2020.LK Minister Infrastruktury wniósł m.in. o uwzględnienie w zmianie studium rozwoju transportu śródlądowego i turystyki wodnej. Ze względu na istniejące zainwestowanie, ustalenia obowiązującego planu miejscowego oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy dla obiektów przemysłowych nie jest możliwe przywrócenie terenów zielonych nad Martwą Wisłą na wschód od składowiska fosfogipsów.

Ad. 5. Ze względu na istniejące zainwestowanie, ustalenia obowiązującego planu miejscowego oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy (dla obiektów przemysłowych i farm fotowoltaicznych) nie jest możliwe zachowanie przeznaczenia istniejących terenów rolniczych. Niezależnie od powyższego, do czasu docelowego zagospodarowania nierolniczego studium dopuszcza zachowanie i rozwój zagospodarowania rolniczego jako tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub tereny wód powierzchniowych.

Ad. 6. Uwzględniono uwagę w zakresie ograniczenia wysokości budynków. Na obszarze a obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 30 m, na obszarze b nie większa niż 15 m, na obszarze c nie większa niż 10 m. Ze względu na istniejące obiekty budowlane nie będące budynkami (linie elektroenergetyczne, maszty, dźwigi itp.) zachowano dla nich wysokość nie większą niż 50 m.

Ad. 7. „Program ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska" oraz studium stanowią dokumenty strategiczne polityki przestrzennej gminy. Nie stanowią aktów prawa miejscowego. Jednocześnie program ochrony środowiska stanowi wytyczne dla władz gminy na etapie sporządzania planów miejscowych i na tym etapie będzie stanowił materiał do dalszych, uszczegółowionych prac planistycznych.

Ad. 8. Projekt studium zachowuje istniejące granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich zgodnie z Uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2942). Gmina Pruszcz Gdański nie jest organem władnym zmieniać te granice. Jedynym organem, który może zmieniać granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, jest Sejmik Województwa Pomorskiego. Gmina ma prawo jedynie rekomendować zmiany granic w celu ich aktualizacji i dostosowania do istniejącego zainwestowania, co czyni w zmianie studium. Korytarz ekologiczny Martwej Wisły został wyznaczony zgodnie z istniejącym przebiegiem rzeki.

2.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 29.04.2021r. (data wpływu 30.04.2021r., L.dz. 10406), w zakresie: (1) zachowania strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium, (2) przywrócenia strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium (dz. 299, 296/1, 303), celem

odizolowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zespołu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, (3) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (4) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (5) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (6) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (7) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska", (8) zachowanie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz granicy korytarza ekologicznego zgodnie z obowiązującym studium.

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi.

3.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 30.04.2021r. (data wpływu 30.04.2021r., L.dz. 10419), w zakresie: (1) zachowania strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium, (2) przywrócenia strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium (dz. 299, 296/1, 303), celem odizolowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zespołu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, (3) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (4) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (5) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (6) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (7) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska", (8) zachowanie granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz granicy korytarza ekologicznego zgodnie z obowiązującym studium.

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi.

4.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 30.04.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10515), w zakresie: (1) przywrócenia strefy zalesienia/ zieleni izolacyjnej zgodnie z zakresem jak w obowiązującym studium (dz. 299, 296/1, 303), celem odizolowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zespołu zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, (2) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska

fosfogipsów, (3) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (4) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (5) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (6) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1) i (8).

5.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10516), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

6.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10517), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

7.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10518), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

9.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10519), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

10.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10520), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

11.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10521), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

12.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10522), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

13.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10523), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

14.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10524), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

15.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10525), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

16.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10527), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

17.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10528), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

18.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10529), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1. Uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3).

19.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10530), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej, w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z Programu ochrony środowiska dla gminy

Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

20.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10530), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

21.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10532), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

22.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10533), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na

niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

23.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10535), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

24.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10536), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

25.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10539), w zakresie wykreślenia z ustaleń studium dopuszczalnej lokalizacji dla spalarni śmieci.

- **nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. W projekcie studium przedłożonym do publicznego wyłożenia nie wyznaczono żadnych terenów pod spalarnię śmieci.

26.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 02.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10540), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

27.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 02.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10541), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

28.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10542), w zakresie wykreślenia z ustaleń studium dopuszczalnej lokalizacji dla spalarni śmieci i naruszania hałdy fosforytów.

- **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. W projekcie studium przedłożonym do publicznego wyłożenia nie wyznaczono żadnych terenów pod spalarnię śmieci. Docelowe przeznaczenie składowiska fosfogipsów na inne funkcje będzie możliwe po zakończeniu procesu rekultywacji. Obszar terenu podlegającego rekultywacji i zakres

rekultywacji składowiska fosfogipsów określa decyzja Marszałka Woj. Pomorskiego z dnia 5 lutego 2008 r. nr DROŚ.P.OD.EŻ.7656-1/08.

29.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 02.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10544), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

30.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 03.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10546), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona**.

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

31.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 01.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10552), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy

Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

32.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10555), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

33.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10557), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

34.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10560), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na

niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

35.

Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10561), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

36.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10563), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 – celów strategicznych ochrony środowiska".

- **została w części uwzględniona.**

Uzasadnienie: jak dla 1. uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2) i (8).

37.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., L.dz. 10587), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę

usługowa, produkcyjna i składowa w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska"

została w części uwzględniona.

Uzasadnienie jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

38

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10588), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska

została w części uwzględniona.

Uzasadnienie jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

39

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10590), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska"

została w części uwzględniona.

Uzasadnienie: jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

40

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10591), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu

zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska"

została w części uwzględniona

Uzasadnienie jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

41

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10592), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska"

została w części uwzględniona.

Uzasadnienie jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

42

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.05.2021r. (data wpływu 04.05.2021r., l. dz. 10600), w zakresie: (1) w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów, (2) w zakresie zachowania strefy zielonej w linii przybrzeżnej w celu zminimalizowania skutków nieodwracalnej degradacji istniejącego ekosystemu, (3) w zakresie ponownego przeanalizowania przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową w związku z nieodwracalną utratą wartości przyrodniczych i produkcyjnych gleb, (4) ograniczenie wysokości zabudowy z 50 m na niższą w celu ochrony walorów krajobrazowych Żuław Gdańskich i Wyspy Sobieszewskiej, (5) uwzględnienie wytycznych wynikających z „Programu ochrony środowiska dla gminy Pruszcz Gdański na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 i celów strategicznych ochrony środowiska".

została w części uwzględniona.

Uzasadnienie jak dla 1 uwagi z wyłączeniem Ad. (1), (2), (3)

§ 2. Do projektu zmiany studium wyłożonej do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.07.2021r. do 10.08.2021r. oraz w okresie 22 dni po zakończeniu wyłożenia tj. do dnia 01.09.2021r. wpłynęły uwagi

1.

Uwaga złożona przez Gminę Cedry Wielkie z dnia 25.08.2021r. (data wpływu 30.08.2021r., L.dz. 20301), w zakresie przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania zieleni izolacyjnej wokół składowiska fosfogipsów zamiast planowanej zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej.

- **została odrzucona**.

Uzasadnienie:

Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. Zgodnie z art. 9. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, w którym gmina określa swoją długofalową politykę przestrzenną. Docelowe przeznaczenie składowiska fosfogipsów i jego strefy ochronnej (w tym strefy zieleni izolacyjnej) na inne funkcje będzie możliwe po zakończeniu procesu rekultywacji. Obszar terenu podlegającego rekultywacji i zakres rekultywacji składowiska fosfogipsów określa decyzja Marszałka Woj. Pomorskiego z dnia 5 lutego 2008 r. nr DROŚ.P.OD.EŻ.7656-1/08.

2.

Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 31.08.2021r. (data wpływu 31.08.2021r., L.dz. 20423), w zakresie: (1) przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania planowanej zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej na obszarze oznaczonym literą „c", (2) przywrócenia w zmianie studium ustaleń jak w obowiązującym studium w zakresie zachowania terenu ochronnego dla składowiska fosfogipsów jako obszaru obsadzonego wierzbą energetyczną.

- **została odrzucona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Obszar „c" przeznacza się pod zabudowę usługową i fotowoltaikę. Wyłącza się z obszaru „c" inne obiekty produkcyjne, składy i magazyny, nie związane z urządzeniami fotowoltaicznymi. Powyższe wydzielenie funkcjonalne wprowadzono w celu stworzenia strefy buforowej pomiędzy terenami rolniczymi od zachodu i zabudową mieszkaniowo-usługową wsi Wiślinka, a zespołami zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej planowanymi na wschód od obszaru „c". Powyższe ustalenie wynika z pozytywnego rozpatrzenia uwag mieszkańców Wiślinki, złożonych do pierwszego wyłożenia projektu studium.

Ad. 2. Uwaga została odrzucona jako bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami studium „dopuszcza się etapowanie zmian przeznaczenia terenów rolniczych na docelowe, nierolnicze przeznaczenia obszaru niniejszej zmiany studium. Do czasu docelowego zagospodarowania nierolniczego dopuszcza się zachowanie i rozwój zagospodarowania rolniczego jako tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub tereny wód powierzchniowych.". Zgodnie z powyższym ustaleniem dopuszczalna jest uprawa wierzby energetycznej do czasu docelowego zagospodarowania pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia ..... 2021 r.

/TEKST JEDNOLITY/

W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO WIŚLINKA W REJONIE SKŁADOWISKA FOSFOGIPSÓW

Opracowanie zmiany studium przygotowane przez „STUDIO DZ DANIEL ZAŁUSKI"
główny projektant: dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG
– uprawnienia urbanistyczne nr 1504; członek POIU nr G-012/2002
współprojektant: mgr inż. arch. Agnieszka Durejko - członek POIU nr G-316/2014
współpraca: mgr inż. arch. Joanna Sówka - Sowińska - członek POIU nr G-315/2014

DOKUMENTY BAZOWE

a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XLIX/30/2010 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 2 czerwca 2010 r., zmieniona uchwałą nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.)

Opracowanie wykonano przez Pracownię Architektury i Urbanistyki „Atelier Hoffmann" s.c. ul. Janowska 21/41,82-300 Elbląg - główny projektant dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann, upr. (urb. nr 537/88, członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów Nr G-079/02, upr. bud. nr 82/70/01, status twórcy nr 874); współautorzy: inż. Sylwia Drewek, mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann, upr. urb. Nr G-219/2006, mgr inż. arch. Olga Emeschajmer

b) Zarządzenie zastępcze Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2019 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański

Opracowanie Zarządzenia przygotowane przez „DOM Biuro Urbanistyczne Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
projektant: mgr Karina Mańkowska

c) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla północnej części wsi Cieplewo (t.j. uchwała nr XVI/26/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 21 lutego 2020 r.)

Opracowanie zmiany studium przygotowane przez „STUDIO DZ DANIEL ZAŁUSKI"
główny projektant: dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG – uprawnienia urbanistyczne nr 1504; członek POIU nr G-012/2002
współprojektant: mgr inż. arch. Agnieszka Durejko - członek POIU nr G-316/2014
współpraca: mgr inż. arch. Joanna Sówka - Sowińska - członek POIU nr G-315/2014

UWAGA!
Dokonane zmiany zostały wyróżnione czcionką w kolorze zielonym. Zmiany polegające na poprawieniu oczywistych omyłek, aktualizacji nazw własnych i nazw geograficznych, ujednoliceniu numeracji w tekście, porządkowaniu numeracji stron i formatowania nie zostały wyróżnione.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – określa politykę przestrzenną Rady Gminy Pruszcz Gdański.

Ustalenia obowiązują wszystkie struktury samorządu miasta oraz podległe jednostki w programowaniu zamierzeń perspektywicznych oraz w bieżącej działalności. Studium nie jest przepisem gminnym.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (2010) opracowano w oparciu o następujące dokumenty i materiały:

1. Uchwałę Nr VI/57/2007 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 12 kwietnia 2007 r. o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański,
2. Aneks do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalony uchwałą nr VI/40/03 z dnia 29.04.2003 r. (dokument ten stanowi podstawę zmiany Studium),
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalone przez Radę Gminy uchwałą Nr X/75/99 z dnia 15.07.1999 r. (materiał zdezaktualizowany – stanowi materiał inspiracyjny),
4. Wartości, zagrożenia i ochrona środowiska kulturowego - materiał do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański" Zespół autorski: mgr inż. arch. Anna Biernat, mgr Danuta Król, mgr Danuta Rudnicka, mgr Zygmunt Wobalis - Gdańsk, maj 1999 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna – uchwała Rady Gminy Nr XXXII/178/2005 z dnia 10.08.2005 r. (Dz.U. Woj. Pom. Nr 88 z dnia 20.09.2005 r. poz. 1814),
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy – część nizinna A– uchwała Rady Gminy Nr XXXIV/190/2005 z dnia 27.10.2005 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 141 z dnia 19.12.2005 r. poz. 3356) - łącznie z poz. 5 główny materiał źródłowy do konstruowania zapisów studium,
7. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego uchwalony przez Sejmik Województwa Pomorskiego uchwałą Nr 639/XLVI/02 z dnia 30.09.2002 r. oraz Regionalny Program Gwarancyjny dla Województwa Pomorskiego na lata 2007 – 2013 z dnia 2.10.2007 r.
8. Strategia rozwoju gminy Pruszcz Gdański na lata 2007 – 2020 – „Bałtycki Instytut Gmin" Gdańsk 2007 r.; autorzy: Michał Górski, Agnieszka Antochowska, Tomasz Adaszewski, Patryk Byczkowski,
9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk – uchwała Rady Miasta Nr XVIII/431/07 z dnia 20.12.2007 r.
10. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański uchwalone przez Radę Miasta Pruszcz Gdański.
11. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy (zmiana nr 2) - uchwała Rady Gminy Nr XXXV/322/06 z dnia 29.08.2006 r.
12. Ekofizjografia do zmiany Studium gminy Pruszcz Gdański – autor „Ekoprzestrzeń" Jacek Hoffmann – październik 2008 r.
13. Ekofizjografia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – autor „Ekoprzestrzeń" Jacek Hoffmann – kwiecień 2002 r.

14. Prognoza oddziaływania na środowisko dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – cześć wyżynna i nizinna – autor „Ekoprzestrzeń" Jacek Hoffmann – grudzień 2002 r.
15. Szczególne uwarunkowania funkcjonalne i rozwoju struktury przestrzennej gminy Pruszcz Gdański oraz jej zabezpieczenia wobec zagrożeń żywiołem wodnym – autor dr inż. Kazimierz Cebulak – etap I styczeń 2003 r., etap II marzec 2003 r.
16. Gminna ewidencja zabytków – autorzy: arch. Danuta Styp – Rakowska, mgr Jolanta Barton – Piórkowska – 2006 r.
17. „Żuławy Wiślane" - ochrona i kształtowanie zabytkowego krajobrazu" dr inż. arch. Bogna Lipińska - Kraków - Gdańsk 1986 r.
18. Ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska w Rębiechowie – według pisma Portu Lotniczego znak: 1551/2008 z dnia 21.05.2008 r.
19. Oddziaływanie lotniska JW. 1300 w Pruszczu Gdańskim według oceny firmy „Hydrotechnika" Kielce z grudnia 2006 r.
20. Koncepcja techniczna uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich na terenie gminy Pruszcz Gdański – autor: „Eksploatator" Straszyn – inż. Marian Olszak, inż. Ewa Zielińska – marzec 2008 r.
21. Koncepcja urbanistyczna centrum administracyjno – socjalnego gminy w Juszkowie – autor dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann – luty 2005 r.
22. Wnioski do studium, w tym: 55 wniosków dla części wyżynnej, 98 wniosków dla części nizinnej, 50 wniosków zgłoszonych po terminie, rozpatrzonych w trybie roboczym.
23. Ekspertyza oceny zagrożenia powodziowego w międzywalu Martwej Wisły na terenie miejscowości Wiślinka w gminie Pruszcz Gdański – prof. dr hab. inż. Wojciech Majewski i dr inż. Janusz Kaźmierski – Gdańsk 2009 r.
24. Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego uchwalona przez Sejmik Województwa Pomorskiego uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 w dniu 26 października 2009 r.

SPIS TREŚCI:

1. WPROWADZENIE – CELE ZMIANY STUDIUM 6
2. PODSTAWOWY ZAKRES ZMIAN STUDIUM 6
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – SPECYFIKA OBSZARU GMINY 7
4. GŁÓWNE CELE ROZWOJU I GŁÓWNE ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU GMINY 9
5. CELE ROZWOJU, STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA, LUDNOŚĆ 10
6. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY 12
6.1. STREFA PRZESTRZENI PRZYRODNICZYCH 12
6.2. STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 13
6.3. STREFA ROZWOJU OSADNICTWA 14
6.4. STREFA REKREACJI 18
6.5. STREFA ENERGETYKI ODNAWIALNEJ 19
6.6. STREFY I ELEMENTY TOŻSAMOŚCI GMINY 20
6.7. STREFA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH 21
6.8. STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DO USZCZEGÓŁOWIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH 21
7. KOMUNIKACJA 26
7.1. KOLEJ 27
7.2. DROGI RUCHU TRANZYTOWEGO – KRAJOWE I WOJEWÓDZKIE 27
7.3. DROGI RUCHU LOKALNEGO – POWIATOWE I GMINNE 28
7.4. TRASY ROWEROWE 28
7.5. TRASY KAJAKOWE 29
8. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA 29
8.1. TERENY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 29
8.2. RETENCJA I ODPROWADZENIE WÓD Z CZĘŚCI WYŻYNNEJ 30
8.3. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA 31
9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 31
9.1. KORYTARZE TECHNICZNE SIECI MAGISTRALNYCH 31
9.2. ZASADY ROZWOJU SIECI LOKALNYCH 32
9.3. RADIOLINIE I BAZY TELEFONII KOMÓRKOWEJ 33
9.4. STREFY OCHRONY UJĘĆ WODNYCH 33

9.5. GOSPODARKA ODPADAMI 34

10. STREFY ZAGROŻEŃ 34

10.1. ZAGROŻENIE POWODZIAMI NA OBSZARZE ŻUŁAW GDAŃSKICH 34

10.2. ZAGROŻENIE ROZPRZESTRZENIANIEM CHLORU 34

10.3. POTENCJALNE ZAGROŻENIA SANITARNE 35

10.4. ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE OD RAFINERII 35

10.5. POTENCJALNE ZAGROŻENIA KOMUNIKACYJNE 35

10.6. TERENY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH 36

11. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO 36

11.1. OCHRONA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WODY PODZIEMNEJ 36

11.2. OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU 36

11.3. KORYTARZE EKOLOGICZNE I POMNIKI PRZYRODY 36

11.4. POTENCJALNE TERENY OCHRONY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEJ 37

11.5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I OCHRONY DÓBR KULTURY 38

11.5.1. Charakterystyka stanu wyjściowego 38

11.5.2. Ustalenia do uwzględnienia przy opracowywaniu miejscowych planów 39

11.5.3. Ustalenia w zakresie zmian jakościowych krajobrazu kulturowego 40

11.6. STREFY HAŁASU LOTNICZEGO 41

11.7. STREFY GRANICZNE WYSOKOŚCI BUDOWLI 41

12. GRANICE GMINY 42

13. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 43

14. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ 43

15. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM 46

1. WPROWADZENIE – CELE ZMIANY STUDIUM

Celem zmiany Studium jest uwzględnienie aktualnego stanu prawnego oraz określenie nowych terenów rozwojowych gminy w związku z bardzo silną presją inwestycyjną.

Celem szczególnym jest pełna synchronizacja ze Studium ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy: „część wyżynna", uchwalonego przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą Nr XXXII/178/2005 dnia 10 sierpnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 20.09.2005 r. poz. 1814) oraz „część nizinna A", uchwalonego przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą Nr XXXII/190/2005 z dnia 27 października 2005 r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 141 z dnia 19.12.2005 r. poz. 3356). Synchronizacja dotyczy spełnienia aktualnie obowiązującej zasady zgodności tych dokumentów.

Przedmiotem zmiany Studium jest Aneks do Studium, zatwierdzonego przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą Nr X/75/99 z dnia 15 lipca 1999 r. które w całości stało się nieaktualne. Aneks został uchwalony przez Radę Gminy Pruszcz Gdański uchwałą Nr VI/40/03 w dniu 29 kwietnia 2003 r. Dokument ten stał się podstawą do opracowania planów miejscowych dla całego obszaru gminy.

Studium z 1999 r. stanowi obecnie materiał informacyjny do prac analitycznych. Szczególną funkcję pełni opracowanie dotyczące oceny środowiska kulturowego.

2. PODSTAWOWY ZAKRES ZMIAN STUDIUM

Proces intensywnego rozwoju gminy jest główną siłą sprawczą zmian. Zmiany te nie wypaczają przyjętego wcześniej głównego kierunku polityki przestrzennej gminy, który zakłada silny proces urbanizacji części wyżynnej gminy, przy ograniczonej urbanizacji części nizinnej. Zasada ta będzie nadal respektowana.

Dla sterowania procesami urbanizacji wprowadza się zasadę etapowania rozwoju terenów pod poszczególne funkcje, w celu ograniczenia zagrożeń mogących być skutkiem niekontrolowanego rozpraszania inwestycji oraz potęgowania zagrożeń powodziowych.

Ustala się, że zasada etapowania polegać będzie na tym, że tereny oznaczone na rysunku Studium jako drugi etap, będą mogły wejść w procedury opracowania stosownych dokumentów planistycznych oraz uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolne na następujących warunkach:

- po wcześniejszym wykorzystaniu terenów w sąsiedztwie na te same funkcje w minimum 70% dla funkcji mieszkaniowej i 50% dla funkcji usługowych, produkcyjnych i składowych. Do analizy wykorzystania terenów należy przyjąć obszar w sąsiedztwie terenu projektowanego do zabudowy w II etapie, ograniczony drogami, które oznaczone są na rysunku Studium,
- po stwierdzeniu zgodności rozwoju terenów pod nowe lokalizacje z aktualną polityką określoną w planie zagospodarowywania przestrzennego województwa pomorskiego,
- po stwierdzeniu, że zabezpieczone zostały warunki adaptacji lub rozbudowy systemu infrastruktury i obsługi komunikacyjnej oraz zabezpieczeń związanych z odprowadzeniem i retencjonowaniem wód deszczowych.

Rada Gminy jedynie w uzasadnionych przypadkach będzie mogła odstąpić od ustalonej powyżej wysokości procentowej, w oparciu o przedłożoną szczegółową analizę wykorzystanych terenów. Warunkiem będzie każdorazowo wyprzedzająca, obowiązkowa realizacja przez zainteresowane strony skutecznego systemu retencji wód deszczowych i ich odprowadzania do odbiornika, z jednoczesnym niezbędnym zwiększeniem jego przepustowości, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwe służby gospodarki wodnej.

Ustala się, że w pierwszej kolejności wyznacza się do zabudowy enklawy gruntów rolnych w poszczególnych miejscowościach, które utraciły swoje walory produkcyjne, ze względu na sposób zagospodarowania w otoczeniu.

Kolejnym elementem zmian jest określenie postępowania, wynikającego z osiągniętej wiedzy i dojrzałości dotyczącej niekontrolowanego inwestowania, wywołującego zagrożenia powodziowe. Ustala się jako obowiązującą zasadę, że każdy proces inwestycyjny na terenach wyznaczonych w części wyżynnej, musi być ściśle powiązany z zapewnieniem niezbędnej retencji wody, poprzez gęste zadrzewienia i zakrzewienia wszystkich stoków oraz tworzenie różnych form retencjonowania wody, szczególnie w formie różnej wielkości zbiorników wodnych oraz wydzielonych terenów do okresowej retencji. Niespełnienie tych zasad wyklucza na trasie spływu wód oraz w strefie ich przyjęcia w części nizinnej gminy prawo do realizacji zabudowy.

W **części nizinnej** wobec naruszenia funkcjonowania rolniczego (egzystencjonalnego) systemu melioracyjnego dalszy proces inwestycyjny uzależnia się od utworzenia polderu dla zurbanizowanego obszaru zespołu miejscowości Przejazdowo - Wiślinka. Szczególnych uregulowań technicznych i prawnych wymagać będzie dalsze inwestowanie w obrębie międzywału Martwej Wisły. Dodatkowym elementem zmian są wprowadzane przesądzenia, dotyczące systemu dróg krajowych.

Przy znacznej rozległości obszaru gminy, wzrost ludnościowy zobowiązuje do określenia struktury ośrodków obsługi:

- **centrum administracyjne gminy** do realizacji w Juszkowie (w sąsiedztwie miasta Pruszcz Gdański) - koncentracja obiektów administracji, obsługi technicznej oraz bazy socjalnej,
- **ośrodki wspomagające centrum gminy** w Straszynie i Przejazdowie – dla organizacji biur filialnych administracji gminy oraz lokalizacji ponadlokalnych obiektów obsługi ludności, szczególnie w zakresie ochrony zdrowia i oświaty,
- **ośrodki lokalne** w Borkowie, Rotmance, Jagatowie, Łęgowie, Wiślinie i Wiślince - głównie do lokalizacji obiektów oświaty.

Zakłada się, że ludność gminy Pruszcz Gdański w perspektywie do 2020 r. wzrośnie do 28500 mieszkańców z 18799 osób w dniu 31.12.2009 r. W części zachodniej osiągnie 23 080, co stanowić będzie 81%, a w części wschodniej 5 420 mieszkańców tj. 19%.

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU – SPECYFIKA OBSZARU GMINY

Do charakterystycznych cech gminy Pruszcz Gdański, które mają wpływ na jej rozwój, należy zaliczyć:

a) strukturę przestrzenną:
- część zachodnia - wyżynna na skraju Pojezierza Kaszubskiego,
- część wschodnia - nizinna na obszarze Żuław Gdańskich,

w tym znaczne deniwelacje terenu:
- część zachodnia wznosi się do rzędnej 141m n.p.m.
- część wschodnia to tereny depresyjne i przydepresyjne,

b) specyficzne cechy krajobrazu kulturowego:
- czytelne ślady osadnictwa przedhistorycznego i kolejnych okresów historycznych wymagające ochrony,
- cenne zespoły zachowanej zabudowy oraz historyczne parki i cmentarze,
- ustanowione obszary ochronne znajdujące się w granicach gminy:
  - część Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich ze specyficznym osadnictwem oraz systemami melioracji i ochrony przeciwpowodziowej,
  - część Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni z kaskadą elektrowni wodnych,

c) powiązania strukturalne:
- gmina położona jest w obrębie aglomeracji Trójmiasta,
- gmina otacza miasto Pruszcz Gdański, w którym znajdują się i będą rozwijane struktury ponadregionalnego lokalnego ośrodka uzupełniającego aglomeracji Trójmiasta,
- gmina graniczy w części północnej i wschodniej z miastem Gdańsk i obszarem metropolitarnym,
- struktury funkcjonalno-przestrzenne gminy wiążą się ze strukturami Gdańska i Pruszcza Gdańskiego oraz kierunkami rozwoju osadnictwa Pruszcz – Pszczółki - Tczew, Straszyn – Kolbudy - Przywidz oraz Jagatowo - Trąbki Wielkie,

d) powiązania komunikacyjne:
- z gminą jest ściśle powiązana autostrada A1 – poprzez obecny węzeł „Rusocin",
- w obrębie gminy znajduje się początek i koniec obwodnicy południowej Gdańska, węzły „Gdańsk Południe" i „Żuławy Zachód", z którego projektuje się obwodowe pasmo powiązań dróg S6 i S7 (Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej w ciągu drogi ekspresowej S6 od węzła „Gdańsk Południe" do „Chwaszczyna", gdzie obwodnica będzie się łączyć z budowaną obecnie Trasą Kaszubską. Droga S6 na odcinku Gdynia – Chwaszczyno – Szemud – Luzino – Bożepole Wielkie jest planowana do oddania w 2021 r.),
- w części zachodniej z węzłem „Rusocin" wiąże się droga krajowa nr 1, a w części wschodniej z węzłem „Żuławy Zachód" droga ekspresowa S7,
- w części zachodniej znajduje się obwodnica trójmiejska, w ciągu której funkcjonuje droga krajowa S6, połączona z autostradą A1 w węźle „Rusocin",
- w części zachodniej przebiegają drogi wojewódzkie nr 222 Gdańsk – Starogard i nr 226 z Przejazdowa (część wschodnia) do Nowej Karczmy,
- w części wschodniej drogi wojewódzkie nr 227 w kierunku na Cedry Wielkie i nr 501 na Wyspę Sobieszewską,
- dworzec wraz ze stacją rozładunkową magistrali kolejowej Gdańsk - południe kraju, znajdujący się w centralnej części miasta Pruszcz Gdański,
- w oparciu o dworzec kolejowy Pruszcz Gdański projektuje się zintegrowany węzeł komunikacyjny kolei dalekobieżnej, szybkiej kolei aglomeracyjnej, przystanki autobusowe i parkingi,
- przez gminę przebiega linia kolejowa nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny (E65), dostosowana do prędkości 160 km/h, z geometrią torów pozwalającą na przejazd taboru z wychylnym pudłem do prędkości 200 km/h,
- zmodernizowana linia kolejowa nr 226 Pruszcz Gdański - Gdańsk Port Północny,
- linia kolejowa nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba oczekuje na reaktywację dla przewozów lokalnych i jako atrakcyjna trasa turystyczna,
- na skraju części wschodniej funkcjonuje droga wodna Martwa Wisła, powiązana z portem gdańskim oraz drogami wodnymi połączonymi z Wisłą i Zalewem Wiślanym (fragment drogi wodnej W70),

e) magistrale infrastrukturalne:
- korytarze techniczne węzła elektroenergetycznego Gdańska dla linii 400kV, 110kV oraz planowanej linii 2 x400kV po trasie istniejącej linii 200kV,
- trasa ropociągu istniejącego i projektowanego do Rafinerii Gdańskiej,
- trasy gazociągów istniejących i projektowanych dla zasilania aglomeracji gdańskiej,
- system sieci magistralnych wodociągowych Straszyn-Gdańsk,
- kolektory kanalizacji sanitarnych do oczyszczalni Gdańsk-Wschód,

f) elementy uwarunkowania rozwoju określone w lit. d (powiązania komunikacyjne) i e (magistrale infrastrukturalne), stanowią jednocześnie główne, ponadlokalne cele publiczne na obszarze gminy.

4. GŁÓWNE CELE ROZWOJU I GŁÓWNE ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU GMINY

Zróżnicowany fizjograficznie charakter gminy powoduje jej jednoznaczny podział na dwie części: (A) część wyżynną, obejmującą zachodnią i południową część gminy, (B) część nizinną, obejmującą wschodnią i północną część gminy. Główne cele rozwoju dla tych obszarów są różne, przy czym dla części wyżynnej (A):

- zespolenie ze strukturami zurbanizowanymi Gdańska i Pruszcza Gdańskiego,
- priorytet rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, składowych i produkcyjnych,

dla części nizinnej (B):

- ochrona obszaru Żuław przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji,
- priorytet funkcji rolniczej.

Wspólnymi celami rozwoju tych dwóch części jest doskonalenie systemu obsługi komunikacyjnej, rozwój scentralizowanych systemów infrastruktury technicznej oraz doskonalenie warunków życia dla ich mieszkańców. Szczególnymi celami dla całego obszaru jest ich ochrona przeciwpowodziowa oraz ochrona przed skutkami zagrożeń nadzwyczajnych.

W związku z tym określa się następujące ustalenia szczególne:

(A) dla części wyżynnej:

a) 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 akumulacją wód po opadach nawalnicowych w ciekach wodnych i rzekach,

b) w planach miejscowych i postępowaniu realizacyjnym należy zobowiązać wszystkich właścicieli i użytkowników terenów do przeciwdziałania zagrożeniom, jak w lit. a, poprzez różnorodne formy retencjonowania wód, do których należą: zalesienia stref źródliskowych, zalesienia stoków, zbiorniki retencyjne oraz właściwie przygotowane tereny do okresowej retencji wody. Wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny o spadkach powyżej 10%,

c) Wójt oraz wszystkie organa wydające stosowne decyzje, zobowiązane są do zapewnienia realizacji ustaleń, ochraniających obszar gminy przed żywiołem wodnym, w tym określenie terenów wyłączonych z makroniwelacji,

d) Wójt zobowiązany jest do współpracy z sąsiednimi gminami w celu ustalenia międzygminnego programu działań na rzecz bezpiecznego spływu wód nawalnicowych w zlewni rzeki Raduni i Kłodawy oraz Kanału Raduni,

e) Wójt podejmie działania celem uzyskiwania aktualnych raportów o stanie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz możliwych zagrożeniach nadzwyczajnych, spowodowanych awarią urządzeń hydrotechnicznych, jako podstawy do działań zabezpieczających w zakresie, za który odpowiada gmina,

f) w przypadku ustanowienia przez właściwy organ gospodarki wodnej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), obszarów niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat) lub obszarów narażonych na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, ograniczenia użytkowania i zabudowy terenów należy uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym oraz stosownie informować o tym wszystkie zainteresowane strony,

g) do czasu uregulowania stosunków wodnych i zrealizowania bezpiecznego dla części nizinnej odpływu wód deszczowych z terenów części wyżynnej, należy ograniczać realizację nowej zabudowy. Warunkiem podstawowym realizacji nowych zespołów zabudowy musi być wykonanie bilansu wód nawalnicowych oraz ustalenia możliwości ich retencjonowania i bezpiecznego odprowadzenia. Bilans wykonuje się na etapie koncepcji

zagospodarowania, opracowania miejscowego planu lub podziału terenu pod zainwestowanie.

(B) dla części nizinnej:

a) 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,

b) wszyscy właściciele i użytkownicy terenów na obszarze części nizinnej gminy ponoszą odpowiedzialność za jej funkcjonowanie w zakresie, który wynika z obowiązującego prawa. Dla obszaru tego należy reaktywować i zaktywizować działalność spółek wodnych, do których przynależność wszystkich właścicieli nieruchomości lub ich użytkowników powinna być obowiązkowa,

c) 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 włącznie,

d) wszelkie działania inwestycyjne na obszarze części nizinnej, związane z jego transformacją z rolniczego na zurbanizowany, wymagają dostosowania rozwiązań projektowych do istniejącego, egzystencjalnego systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej utworzonego dla obszaru rolniczego, z uzyskaniem w tym zakresie uzgodnień właściwych organów,

e) zmiany istniejącego systemu określonego w lit. d nie mogą mieć charakteru wycinkowego i wymagają udokumentowania, że nie zostanie naruszona sprawność kompleksu urządzeń egzystencjonalnych systemu odwodnienia i ochrony przeciwpowodziowej obszaru części nizinnej gminy oraz terenów gmin sąsiednich, systemowo powiązanych,

5. Wójt, oprócz ustaleń określonych w lit. c, zobowiązany jest do informowania o zagrożeniu nadzwyczajnym, ze względu na możliwe formy awarii na terenie Rafinerii Gdańskiej, osoby prawne i fizyczne na obszarze następujących miejscowości: Przejazdowo, Wiślinka, Bogatka, Bystra, Dziewięć Włók, Krępiec, Mokry Dwór i Wiślina oraz zagrożeniach sanitarnych w obrębie potencjalnych stref ograniczonego użytkowania dotyczących miejscowości: Przejazdowo, Wiślinka, Bogatka, Bystra i Dziewięć Włók.

5. CELE ROZWOJU, STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA, LUDNOŚĆ

Część wyżynna (rysunek A)

Dynamicznie rozwijający się obszar części wyżynnej gminy wymaga sprecyzowania aktualnych celów rozwoju:

cel I - stworzenie struktury o charakterze miejskim, obejmującej miejscowości Straszyn – Juszkowo z zabezpieczeniem szczególnych walorów Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni,

cel II - stworzenie atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dla terenów wokół węzła autostrady „Rusocin",

cel III - określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczania produkcji rolnej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna wyżynnej części gminy kształtuje się następująco:

a) obręby Straszyn, Juszkowo i Borkowo z osiedlami Rotmanka, Modre, Arciszewo tworzą gniazdową strukturę o charakterze miejskim,

b) w obrębie struktury określonej w lit. a funkcjonować będą następujące ośrodki usługowe:
   - centralny gminny ośrodek usługowy w Juszkowie, sprzężony z ośrodkiem

wspomagającym w Straszynie jako centrum struktury gniazdowej.
- lokalne w Borkowie i Rotmance.
- metropolitarne centrum szkolnictwa wyższego w Straszynie (Arciszewie) z preferencją dla nauk w zakresie rolnictwa.

c) wokół węzła autostradowego „Rusocin" tworzy się zespół terenów usługowych, składowych i produkcyjnych jako część metropolitarnego centrum biznesu z wydzielonym ośrodkiem w Wojanowie.
d) kolejnymi elementami struktury będą:
- wielofunkcyjny zespół Łęgowo – Cieplewo z ośrodkiem lokalnym w Łęgowie, w ramach pasma rozwojowego Pruszcz Gdański - Tczew.
- zespoły zdominowane przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Rekcinie, Jagatowie, Świńczu, Żukczynie oraz w zespole Żuława – Żuławka.
- ośrodek lokalny w Jagatowie z terenami zabudowy mieszkaniowej w ramach pasma rozwojowego Jagatowo - Trąbki Wielkie.

e) tereny pomiędzy strukturami określonymi lit. a, b, c i d przeznacza się na intensywne formy produkcji rolnej m.in. na produkcję warzyw i owoców.

Dla potrzeb programów rozwojowych oraz opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następujące prognozowane liczby mieszkańców (do 2020): cała część wyżynna 23000 mieszkańców, z czego w poszczególnych miejscowościach: Straszyn 4200, Goszyn (Modre) 700, Rotmanka 2700, Arciszewo 800, Juszkowo 2000, Wojanowo 650, Borzęcin 400, Rekcin 750, Będzieszyn 300, Jagatowo 1750, Żuława 450, Żuławka 250, Świncz 750, Łęgowo 3100, Rusocin 1000, Cieplewo 1000, Borkowo 1600, Żukczyn 600.

Część nizinna (rysunek B)
Nieuzasadnione charakterem obszaru, procesy urbanizacyjne wymagają zdecydowanych działań dla ochrony depresyjnych terenów żuławskich, głównie związanych z produkcją rolną.

Określa się następujące cele rozwoju:
cel I - stworzenie racjonalnych barier ograniczających nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając także fakt, że cały obszar zagrożony jest powodziami i znaczna jego część związana jest z zagrożeniem nadzwyczajnym w przypadku dużej awarii w Rafinerii Gdańskiej,
cel II - stworzenie nowoczesnych marin jachtowych nad Martwą Wisłą w obrębie Wiślinki wraz z niezbędnym zapleczem noclegowym i technicznym,
cel III - stworzenie atrakcyjnej oferty inwestycyjnej wokół węzła „Żuławy Zachód" oraz ośrodka usług, składów i produkcji w Przejazdowie,
cel IV - poprawa warunków ochrony sanitarnej oraz ochrona walorów krajobrazowych.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna nizinnej części gminy kształtuje się następująco:
a) w części północnej, poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, rozwijają się trzy miejscowości:
- Przejazdowo z dominacją usług, składów i produkcji w sąsiedztwie węzła drogowego obwodnicy południowej.
- Wiślinka i Bogatka z dominacją funkcji mieszkaniowych i usługowych, uzupełnionych terenami produkcyjno-składowymi i rekreacyjnymi.

b) w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Pruszcz Gdański rozwijają się trzy miejscowości, zdominowane funkcjami mieszkaniowymi: Roszkowo, Rokitnica i Radunica.
c) w rejonie centralnym ogranicza się rozwój terenów budowlanych dla utrzymania rolniczej funkcji tego obszaru. Dotyczy to miejscowości: Dziewięć Włók, Bystra, Wiślina, Mokry Dwór i Lędowo.
d) w miejscowości Krępiec, będącej historycznie ukształtowaną wsią przywałową, nie

przewiduje się lokalizacji obcych form i funkcji zabudowy.
e) w części nizinnej funkcjonować będą następujące ośrodki usługowe:
- wspomagający w Przejazdowie,
- lokalne w Wiślince i Wiślinie.

f) w Wiślince, w międzywale, projektuje się utworzenie struktury nadwodnej o własnej tożsamości w formie kompleksu marin ze specjalistycznym zapleczem technicznym i z częścią noclegowo – gastronomiczną oraz dokończenie w pasie pomiędzy wałami realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej.
g) w sąsiedztwie zamkniętego składowiska fosfogipsów w Wiślince ustala się lokalizację terenów produkcyjnych z preferencją budowy sprzętu wodnego.

Dla potrzeb programów rozwojowych oraz opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następujące prognozowane liczby mieszkańców: cała część nizinna 5410 mieszkańców, z czego w poszczególnych miejscowościach (do 2020): Bogatka 300, Bystra 300, Dziewięć Włók 300, Krępiec 100, Lędowo 300, Mokry Dwór 270, Przejazdowo 800, Radunica 420, Rokitnica 1000, Roszkowo 320, Wiślina 300, Wiślinka 1000.

6. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Realizacja przyjętych celów rozwoju odbywać się będzie w różnorodnych, wzajemnie przenikających się strefach. Suma wszystkich działań zadecyduje o ostatecznym efekcie polityki przestrzennej gminy.

Granice stref funkcjonalnych, określonych na rysunkach A i B, należy sprecyzować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne przesunięcia rozgraniczenia stref nie mogą ograniczać wzajemnie ich podstawowych funkcji oraz obowiązujących przepisów prawnych, szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, ustanowienia pasów drogowych oraz granic terenów zamkniętych.

Granice stref związanych z systemem przeciwpowodziowej retencji wód, w tym określonych pasów zadrzewień oraz zlokalizowanych zbiorników retencyjnych, nie podlegają zmianom zmniejszającym ich obszary i usytuowanie. Nie ogranicza się ilości dodatkowych zbiorników retencyjnych.

Na całym obszarze gminy obowiązuje zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych.

Zakaz obejmuje także lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, jeżeli w wyniku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych i przeprowadzoną ocenę oddziaływania na środowisko, zostanie wskazane ich negatywne oddziaływanie na środowisko i otoczenie.

6.1. Strefa przestrzeni przyrodniczych

W stosunku do poszczególnych części składowych tej strefy ustala się, co następuje:
a) **jeziora, rzeki i cieki wodne** – obowiązuje dążenie do uzyskania czystości wód powierzchniowych minimum w II klasie, a w odniesieniu do jeziora Straszyńskiego w klasie I,
b) **szuwary, zarośla i mokradła** - obowiązuje zakaz osuszania i likwidacji z wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków w obrębie terenów projektowanego zainwestowania,

c) **lasy i zadrzewienia** - obowiązuje ochrona i sposób eksploatacji zgodnie z zasadami ustawy o lasach oraz przepisami związanymi z ochroną przyrody i środowiska (w obrębie żuławskich pasów wiatrochronnych należy sukcesywnie wymieniać topole na gatunki szlachetniejsze),

d) **potencjalne tereny zalesień** - określa się tereny, których zalesienie wpłynie korzystnie na poprawę walorów krajobrazowych (cztery tereny w rejonie Żuław obręby Wiślinka, Lędowo, Radunica, w części wyżynnej obręby Żukczyn, Straszyn-Goszyn, Straszyn-Arciszewo, Juszkowo-Borzęcin) oraz zalesienie stoków i stref źródliskowych (dotyczących zlewni rzek Raduni i Kłodawy w obrębie Borkowa, Straszyna, Borzęcina, Rekcina, Żuławy, Świńcza i Żukczyna). Tereny zalesień powinny także służyć wiązaniu terenów zielonych w układy ciągłe,

e) **zieleń parkowa** i zespołów parkowo-dworskich - obowiązuje ochrona konserwatorska wszystkich terenów parkowych (założeń parkowo-pałacowych w Goszynie, Arciszewie, Żuławie, Rekcinie, Świńczu, Wojanowie, Będzieszynie, Rusocinie, Rotmance i Ledowie),

f) **zieleń cmentarzy istniejących i projektowanych** - obowiązuje trwała ochrona tych miejsc jako elementu dziedzictwa kulturowego (dotyczy cmentarzy istniejących w Straszynie – 2 obiekty, w Żuławie - 1 obiekt, Jagatowie - 2 obiekty, Łęgowie- 1 obiekt, Cieplewie - 1 obiekt, Wiślinie - 1 obiekt i Bogatce - 1 obiekt),

g) uzupełnieniem przestrzeni przyrodniczych będą **adaptowane ogrody działkowe** oraz wszelkie nowe kompleksy sadów,

h) w planach miejscowych obowiązuje rozwiązanie **systemu zieleni izolacyjnej**, wspomagającej różne formy ograniczania wszelkich uciążliwości dróg oraz terenów produkcyjnych i składowych,

i) **udokumentowane złoża kopalin – bursztynu (Wiślinka I)** – znajdują się w obrębie Wiślinka, zgodnie z danymi z dn. 21.06.2018r. pozyskanymi z Centralnej Bazy Danych Geologicznych MIDAS. Powierzchnia złoża wynosi 3,63 ha. W przypadku uruchomienia eksploatacji obowiązuje opracowanie i ścisła realizacja planu rekultywacji (przywrócenie do produkcji rolnej lub zalesienie),

j) **udokumentowane złoża kopalin – piasków** poza piaskami szklarskimi (**Goszyn III**) – znajdują się w obrębie Straszyn, zgodnie z danymi z dn. 21.06.2018r. pozyskanymi z Centralnej Bazy Danych Geologicznych MIDAS. Powierzchnia złoża wynosi 3,30ha. W przypadku uruchomienia eksploatacji obowiązuje opracowanie i ścisła realizacja planu rekultywacji (przywrócenie do produkcji rolnej lub zalesienie).

6.2. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na wyjątkowo wysoki procentowy udział gruntów rolnych klas II i III, cały obszar gminy objęty jest zasadami ich ochrony. Ochrona na terenie Żuław wiąże się dodatkowo z rolniczymi walorami tego obszaru oraz przyjętym celem ochrony jego wartości kulturowych. W części wyżynnej przyjmuje się zasadę tworzenia kompleksów gruntów rolnych jako produkcyjnych, dla zapewnienia opłacalności ich eksploatacji.

Wyłącza się z projektowanej zabudowy grunty rolne pochodzenia organicznego z wyjątkiem małych enklaw w obrębie terenów zainwestowania oraz terenu projektowanych marin nad Martwą Wisłą.

Ustala się możliwość realizacji nowych zagród rolniczych wyłącznie poza granicami terenów istniejącej i projektowanej zabudowy nierolniczej, przy spełnieniu następujących warunków: budowa obiektów musi wynikać z planu urządzenia gospodarstwa, braku zagród do adaptacji na obszarze projektowanego gospodarstwa, istnienia możliwości dojazdu z drogi gminnej (wyklucza się bezpośredni dojazd z dróg krajowych i wojewódzkich, dopuszcza się wyjątkowo z drogi powiatowej za zgodą jej zarządcy). Dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk o obiekty usługowe i mieszkalne, pod warunkiem zgodności z zasadami ochrony gruntów rolnych i tylko przy dojazdach z dróg gminnych lub

powiatowych. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących zagród, dopuszcza się, wyłącznie dla członków najbliższej rodziny właściciela siedliska, realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, nie mniejszych niż 3000 m² i nie większych niż 5000 m². Powyższe ustalenie nie dotyczy istniejących zagród przywałowych, ze względu na ochronę wałów i krajobrazu.

Z realizacji nowych zagród wyklucza się tereny przeznaczone na rysunkach A i B na inne funkcje lub znajdujące się na stokach o spadku powyżej 10% oraz w obrębie korytarzy ekologicznych i innych terenów objętych ochroną. W związku z lokalizacją w części nizinnej gminy farmy elektrowni wiatrowych, w pasie o szerokości minimum 500 m od skrajnej wieży elektrowni, obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi. Odległość ta może być zwiększona, jeżeli wynikać to będzie z zagrożeń hałasem, przekraczającym 40 dB w porze nocnej.

Określa się jako korzystne dla rozwoju produkcji ogrodniczej i sadowniczej tereny położone w części wyżynnej. Preferuje się rozwój produkcji ogrodniczej ze względu na sąsiedztwo aglomeracji gdańskiej.

Tereny w sąsiedztwie węzła autostrady A1 „Rusocin" (gleby głównie II klasy) mogą być alternatywnie przeznaczone na centrum handlowe kwiatów. Tereny kwiatowe, położone przy węźle autostrady, mogą być jego ozdobą, tworząc specyficzną tożsamość tego miejsca. Obecność węzła sprzyjać może możliwościom szybkiego transportu kwiatów do odbiorców.

W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje ochrona zieleni śródpolnej średniej i wysokiej oraz pasów zadrzewień wiatrochronnych, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Na terenach rolnych, w miejscach nie graniczących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, dopuszcza się lokalizację lądowisk dla helikopterów i małych samolotów, jeżeli nie ma ograniczeń z tytułu przepisów szczególnych.

6.3. Strefa rozwoju osadnictwa

A. Część wyżynna

We wszystkich miejscowościach tej części gminy wyznacza się tereny do uzupełnienia różnych form zabudowy istniejącej.

B. Część nizinna

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju ogranicza się nowe tereny pod zabudowę w obrębie części nizinnej, z wyjątkiem terenów pod usługi, składy i produkcję w Przejazdowie oraz usługi i mieszkalnictwo w Wiślince. Utworzenie węzła „Żuławy Zachód", łączącego drogę ekspresową S7 z obwodnicą południową Gdańska, czyni tereny w jego obrębie atrakcyjnymi dla różnych form działalności gospodarczej, produkcyjnej i składowej.

W obrębie poszczególnych miejscowości obszaru Żuław określa się tereny do uzupełnienia istniejącej zabudowy. W obrębie Roszkowo i Rokitnica, przy granicy zabudowy miasta Pruszcza, na terenach położonych w rejonie granicy zagrożenia powodziami, wyznacza się proporcjonalnie większy obszar dla zabudowy mieszkalno - usługowej.

Przeznaczenie kompleksu terenów w Przejazdowie pod zabudowę usługową, składową i produkcyjną wynika z faktu, że jest to obszar potencjalnego zagrożenia sanitarnego ze strony Rafinerii Gdańskiej i oczyszczalni Gdańsk - Wschód. Profil realizowanych obiektów musi uwzględniać także fakt istnienia w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej. W kompleksie tym obowiązuje zasada organizacji wjazdów głównie z projektowanych dróg lokalnych.

Uzupełnieniem powyższych terenów jest fragment obrębu Wiślinka, na styku z terenami produkcyjno - składowymi na terenie Gdańska, jako kontynuacja funkcji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli firm oraz rozwojowe tereny produkcyjno - składowe w sąsiedztwie strefy uciążliwości składowiska fosfogipsów.

Szczególnej ochronie przed formami skoncentrowanej zabudowy, podlegają tereny w obrębach Krępiec i Lędowo, ze względu na zachowany krajobraz łańcuchówek przywałowych i drogowych. Ustala się konieczność objęcia tych terenów ochroną konserwatorską w ramach szczególnej ochrony krajobrazowej.

W związku z wyznaczeniem terenów dla potrzeb turystycznych miejscowość Wiślinka związana będzie z kompleksowymi funkcjami rekreacyjnymi. Pozostałe miejscowości z wyjątkiem Przejazdowa, pełnić będą głównie funkcje mieszkalno - usługowe z jednoczesnym priorytetem dla produkcji rolnej.

Nowe kompleksy terenów określa się w następujących obrębach (miejscowościach) części wyżynnej i nizinnej:

a) **pod zabudowę mieszkaniową:** w Borkowie, Straszynie, Goszynie, Arciszewie, Juszkowie, Jagatowie, Łęgowie, Cieplewie, Żukczynie, Świńczu, Wojanowie, Rekcinie, Borzęcinie i Będzieszynie. Dopuszcza się likwidację enklaw zabudowy mieszkaniowej w Przejazdowie, otoczonych terenami produkcyjno – składowymi w celu ujednolicenia funkcji, pod warunkiem, że nie zostanie naruszony interes prawny żadnej ze stron. Wyłącza się z nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny o spadkach powyżej 10%, z wykluczeniem wykonywania makroniwelacji. Przy ustawieniu swobodnym budynków wielorodzinnych spadek terenu nie może przekraczać 5%, natomiast przy spadkach terenu powyżej 5% (maksymalnie do 10%) obowiązuje ustawianie osi budynków wielorodzinnych wyłącznie równolegle do warstwic.

b) **pod zabudowę mieszkalno - usługową**: w Borkowie, Straszynie (w tym kompleks na Centrum Nauki w zakresie nauk rolniczych w Arciszewie), Juszkowie, Żuławce, Żukczynie, Cieplewie i Wiślince. Proporcje pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową określa się w miejscowych planach. Adaptuje się wielkopowierzchniowy obiekt handlowy w Przejazdowie i określa się dwa nowe tereny w Cieplewie. Alternatywą dla obydwu terenów w Cieplewie jest teren położony na wschód od sąsiadującej z nimi drogi KL. Wyklucza się z zabudowy wielorodzinnej tereny o spadkach powyżej 10%. Zasada sytuowania budynków wielorodzinnych i usługowych - jak w lit. a.

c) **pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową**: w Juszkowie, Cieplewie, Łęgowie, Wiślince i Przejazdowie - największe kompleksy przy węźle autostradowym „Rusocin" na Centrum Biznesu w powiązaniu z Pruszczem Gdańskim, węźle „Południowym", węźle „Przejazdowo" oraz koło Rekcina i w Cieplewie. W obrębie terenów przemysłowych dopuszcza się lokalizację elektrowni na biopaliwo lub gaz oraz lądowiska helikopterów z uwzględnieniem przepisów szczególnych. Oznaczone na rysunku Studium tereny gospodarstw byłych PGR, mogą być alternatywnie przeznaczone na zaplecze produkcji rolnej lub jako tereny usług, produkcji i składów.

Przyjęty układ przestrzenny terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych spowoduje utworzenie zespołu miejscowości Straszyn – Juszkowo jako zespołu wielofunkcyjnego o cechach ośrodka miejskiego. Elementem jego tożsamości będzie atrakcyjna dolina rzeki Raduni z zagospodarowaniem rekreacyjnym. Uzupełnieniem tej struktury w kierunku północnym jest Borkowo, a w kierunku wschodnim Rotmanka. Drugi zespół tworzą miejscowości Łęgowo - Cieplewo. Na funkcje miejscowości sypialnianych, na obszarze najbardziej izolowanym od autostrady, położonych na rzędnych od 100 do 110 m n.p.m. w sąsiedztwie lasów, wyznacza się Jagatowo, Rekcin i Świńcz. Na tym etapie rozwoju osadnictwa gminy nie przewiduje się znacznej rozbudowy miejscowości Żuława i Żuławka.

Ustalenia, dotyczące uszczegółowienia funkcji terenów rozwoju osadnictwa określonych na rysunkach A i B, są następujące:

a) **zespoły zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną, pensjonatową i wyłącznie adaptowaną zabudowę zagrodową w ciągach istniejącej zabudowy. Realizacja zabudowy jednorodzinnej w międzywale Martwej Wisły

jest dopuszczalna po realizacji polderu odwadniającego, wyniesieniu parterów budynków ponad rzędną 3 m n.p.m. oraz dokonaniu wymaganych prawem pozwoleń. Realizacja nowych zagród według zasad określonych w rozdziale 6.2. Nową zabudowę wielorodzinną dopuszcza się jedynie na terenach w części wyżynnej, związanych z zespołem obrębów Straszyn, Juszkowo i Borkowo, wyłącznie w formie budynków maksimum ośmiorodzinnych, wolno stojących, na oddzielnych działkach. W obrębie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie oświaty, zdrowia, handlu itp. których potrzebę stwierdzi Wójt Gminy, określając jednocześnie zasady ochrony mieszkań.

b) **zespoły zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – należy przez to rozumieć różne formy zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz usługi na wydzielonych działkach. Projektowane usługi nie mogą negatywnie wpływać na zabudowę mieszkaniową. Nową zabudowę wielorodzinną dopuszcza się jedynie na terenach w części wyżynnej, związanych z zespołem obrębów Straszyn, Juszkowo i Borkowo według zasad jak w lit. a. W obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się adaptację istniejących, nieuciążliwych funkcji usług produkcyjnych, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym rozdziale.

c) **zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej** – należy przez to rozumieć różne formy działalności gospodarczej, z zakazem wprowadzania funkcji, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszym rozdziale. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych form działalności gospodarczej produkcyjnej lub składowej, powiązanych z domem mieszkalnym właściciela, bez prawa tworzenia oddzielnych własności dla części usługowo-produkcyjnej i mieszkalnej. Wyklucza się funkcje mieszkaniowe jak wyżej, na terenach wyznaczonych na obszarze oddziaływania składowiska fosfogipsów w Wiślince i w bezpośrednim sąsiedztwie Rafinerii Gdańskiej i oczyszczalni Gdańsk - Wschód. Na obszarach zabudowy we wschodniej części Wiślinki, na styku z korytarzem ekologicznym Martwej Wisły, ze względu na stwierdzone zeremie bobrów, obowiązuje przed rozpoczęciem inwestycji, utworzenie pasa zieleni izolacyjno – przyrodniczej o szerokości 20 m wzdłuż Martwej Wisły z obowiązkiem obsadzenia drzewami i krzewami odpowiednimi do siedliska. Powyższe ustalenia nie dotyczą rejonu lokalizacji marin. W obrębie zespołów zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej dopuszcza się wyznaczenie terenów na lądowiska helikopterów, jeżeli nie ma ograniczeń z tytułu przepisów szczególnych i nie graniczą one bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi.

Wyjątek stanowi północna część wsi Cieplewo, wyznaczona na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, którą przeznacza się na:

1) zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2),
2) zespoły zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 lub zabudowy mieszkaniowej (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dowolnej formie; na działce budowlanej należy zrealizować nie mniej niż 50% zabudowy usługowej),
3) zespoły zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2).

4) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
5) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
6) lasy, zalesienia, zieleń parkową lub zieleń izolacyjną (rozumiane jako lasy, tereny zieleni urządzonej lub tereny zieleni izolacyjnej),
7) jeziora, rzeki i cieki wodne (rozumiane jako tereny wód powierzchniowych),
8) główne zbiorniki retencyjne (rozumiane jako tereny wód powierzchniowych, stanowiące jednocześnie zbiorniki retencyjne w ramach systemów melioracyjnych lub odbiorniki kanalizacji deszczowej),
9) niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Przyjmuje się, iż przeznaczenie powyższych terenów w północnej części wsi Cieplewo należy rozumieć jako podstawowe, dopuszcza się uzupełniająco przeznaczenia terenów na inne funkcje, nie kolidujące funkcjonalnie i środowiskowo z przeznaczeniem podstawowym.

Wyjątek stanowi fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, wyznaczony na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały, który przeznacza się na:

1) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
2) zespoły zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów). W ramach podziału wewnętrznego wyznaczono trzy obszary: a, b i c. Na obszarze c obiekty produkcyjne, składy i magazyny ogranicza się wyłącznie do fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub do urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie usługowej). Dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się korektę granic terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w związku ze zmianą przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się budowę pirsów, nabrzeży, basenów portowych, mokrych lub suchych doków, mostów, pomostów, slipów, innych obiektów hydrotechnicznych itp. wraz z towarzyszącymi budowlami i budynkami,
3) składowisko fosfogipsów – do rekultywacji,
4) strefę rekreacji – zagospodarowanie rekreacyjne (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej lub tereny sportu i rekreacji, w tym mariny, przystanie żeglarskie lub przystanie kajakowe),
5) jeziora, rzeki, cieki wodne (rozumiane jako tereny wód powierzchniowych). Dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Dopuszcza się korektę granic terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz strefy rekreacji w związku ze zmianą przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły. Na terenach wód powierzchniowych (Martwa Wisła) dopuszcza się budowę pirsów, nabrzeży, basenów portowych, mokrych lub suchych doków, mostów, pomostów, slipów, innych obiektów hydrotechnicznych itp. wraz z towarzyszącymi budowlami i budynkami,
6) lasy, zalesienia, zieleń parkową lub zieleń izolacyjną (rozumiane jako lasy, tereny zieleni urządzonej lub tereny zieleni izolacyjnej),
7) niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Przyjmuje się, iż przeznaczenia powyższych terenów na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów należy rozumieć jako podstawowe, dopuszcza się uzupełniająco przeznaczenia terenów na inne funkcje, nie kolidujące funkcjonalnie i środowiskowo z przeznaczeniem podstawowym.

Dopuszcza się etapowanie zmian przeznaczenia terenów rolniczych na docelowe, nierolnicze na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska

fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały). Do czasu docelowego zagospodarowania nierolniczego dopuszcza się zachowanie i rozwój zagospodarowania rolniczego jako tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub tereny wód powierzchniowych. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na terenach przeznaczonych docelowo pod zabudowę usługową lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

6.4. Strefa rekreacji

Główną miejscowością gminy o funkcjach rekreacyjnych będzie Wiślinka. Wynika to z jej szczególnego położenia nad Martwą Wisłą w sąsiedztwie Wyspy Sobieszewskiej z plażami nad Zatoką Gdańską.

Na odcinku od km 0+000 do km 11+500 Martwa Wisła jest sklasyfikowana jako śródlądowa droga wodna o znaczeniu międzynarodowym klasy Vb zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 77, poz. 695 z późn. zm.). Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego Martwa Wisła stanowi również śródlądowy kajakowy oraz śródlądowy żeglarski ponadregionalny i regionalny szlak wodny. W związku z powyższym na Martwej Wiśle ustala się rozwój transportu śródlądowego i turystyki wodnej. W obrębie geodezyjnym Wiślinka oprócz rozwoju funkcji portowych o cechach transportowych i gospodarczych ustala się rozwój zespołu marin jako portu jachtowego. Realizacja w ramach marin funkcji hotelowych i zamieszkania zbiorowego możliwa będzie wyłącznie na odpowiedzialność i ryzyko inwestora oraz użytkownika, ze względu na zagrożenie powodziowe od spiętrzenia wód fali sztormowej. Rozwiązania wymagają rzędnych parterów części mieszkalnych minimum 2,5 m n.p.m. oraz ustalenia systemu ostrzegawczego i ratunkowego. Wszelkie działania będą możliwe po uzyskaniu właściwych pozwoleń. Ustala się realizację marin oraz towarzyszących obiektów usługowych, hotelowych i zamieszkania zbiorowego wyłącznie w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wyklucza się indywidualną realizację poszczególnych obiektów towarzyszących marinom. W obrębie terenów marin, na dz. nr 34 w Wiślince, od strony mostu na Martwej Wiśle, dopuszcza się obiekt hotelowo - apartamentowy, o wysokości do 32 m oraz o rzucie poszczególnych kondygnacji powyżej parteru nie większym niż 600 m², w obrysie zbliżonym do kwadratu lub koła.

Określa się w miejscowościach Bystra i Wiślinka lokalizację terenów rekreacyjno - sportowych jako zaplecza treningowego z niezbędną zabudową dla potrzeb miasta Gdańska i gminy Pruszcz Gdański. Uzupełnieniem przyjętych rozwiązań jest rozwój ogrodów działkowych w rejonie Wiślinki i Bogatki.

Fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, wyznaczony na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały, przeznacza się na strefę rekreacji – zagospodarowanie rekreacyjne (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej lub tereny sportu i rekreacji, w tym mariny, przystanie żeglarskie lub przystanie kajakowe).

W północnej części miejscowości Straszyn, nad istniejącym stawem, wyznacza się tereny turystyczne z możliwością realizacji bazy noclegowej. Tereny turystyczne określa się także nad Radunią, w tym teren na kąpielisko w Juszkowie. Szczególną atrakcją gminy będzie park rekreacji aktywnej, zlokalizowany w obrębie Straszyn przy miejscowości Goszyn. Ustala się, że park będzie posiadał zespół obiektów do aktywnego wypoczynku (baseny, zespoły boisk itp.), usytuowane wśród urządzonej zieleni oraz obiekty hotelowo-gastronomiczne. Na obszarze parku obowiązuje wykonanie zabezpieczeń przed możliwością przenikania zanieczyszczeń do gruntu lub ich powierzchniowego spływu, ze względu na położenie w strefie ochrony ujęcia wody w Straszynie.

W przypadku likwidacji ujęcia wody w Straszynie, tereny wokół jeziora przeznacza się na funkcje rekreacyjne z bazą hotelarską. Obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, określonych dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni.

W rejonie miejscowości Wojanowo i Świńcz wyznacza się tereny rekreacyjne z przeznaczeniem na pola golfowe, powiązane z atrakcyjnym krajobrazem Strugi Gęś. Alternatywą dla pól golfowych będą inne formy sportu i rekreacji.

Wskazuje się lokalizację terenu pod imprezy plenerowe tj. festyny i jarmarki itp. nad rzeką Radunią w Straszynie. Dodatkowe tereny mogą być wyznaczone w planach miejscowych, jeżeli nie będą kolidować z innymi funkcjami. Powyższa zasada obowiązuje także w stosunku do lokalizacji głównych terenów sportowych i rekreacyjnych, określonych na rysunkach A i B.

6.5. Strefa energetyki odnawialnej

Adaptuje się zespół czterech elektrowni wodnych znajdujących się w gminie w dolinie rzeki Raduni. Obiekty te obejmuje się ochroną konserwatorską. W miejscowym planie należy zapewnić właściwe zagospodarowanie otoczenia oraz ochronę historycznych urządzeń technicznych w tym kanałów ulgi.

Ustala się utrzymanie elektrowni wodnych na rzece Kłodawie oraz możliwość realizacji nowych elektrowni wodnych przy spełnieniu wszystkich ustaleń przepisów szczególnych oraz warunków zarządcy cieku wodnego. Dopuszcza się realizację elektrowni wodnych na innych ciekach, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na funkcjonowanie gminnego systemu retencjonowania wód deszczowych - nawalnicowych.

Zgodnie z założeniami projektu energetycznego gminy, przewidującymi źródła ciepła oparte o biomasę oraz uwzględniając możliwe zagrożenie sanitarne od oczyszczalni ścieków Gdańsk-Wschód, wyznacza się potencjalne obszary pod plantacje wierzby energetycznej na tym obszarze. Dopuszcza się lokalizację elektrowni na biopaliwa lub gaz w obrębie terenów produkcyjno – składowych na warunkach określonych w planach miejscowych.

Dla realizacji elektrowni wiatrowych wyznacza się rejon lokalizacji na obszarze pomiędzy miejscowościami Bystra, Lędowo i Dziewięć Włók. Ogranicznikiem wysokości elektrowni jest obecność lotniska, dla którego wyznaczono strefy dopuszczalnych wysokości budowli. Do czasu istnienia tych stref, wysokość całkowita obiektów farmy elektrowni wiatrowych nie może przekroczyć 150 m n.p.m. Realizacja wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami bezpieczeństwa lotów cywilnymi i wojskowymi, które mogą ograniczyć wysokość łączną poszczególnych elektrowni wiatrowych (wieża + śmigło) oraz określić system sygnalizacji świetlnej. Określa się dla farmy korytarz techniczny dla włączenia do systemu energetycznego oraz lokalizację stacji abonenckiej. Realizację farmy należy poprzedzić m.in. rocznym monitoringiem przewidywanego jej oddziaływania na objęte ochroną gatunki awifauny.

Ustala się następujące minimalne odległości dla usytuowania elektrowni wiatrowych w rejonie wyznaczonym powyżej:

- 500 m od zabudowań mieszkalnych, jeżeli badania izofon nie wykażą potrzeby zwiększenia tej odległości,
- od dróg krajowych i wojewódzkich 300 m,
- od innych dróg publicznych strefa upadku równa wysokości wieży plus promień śmigieł,
- od rzeki Motławy 1000 m,
- od napowietrznych linii 110kV jak strefa upadku,
- od stref ochrony konserwatorskiej z wyjątkiem stref obserwacji archeologicznej – 500 m.

Nie wyklucza się realizacji pojedynczych elektrowni wiatrowych przy zagrodach rolnych, a w części nizinnej gminy, poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław

Gdańskich, przy spełnieniu powyższych warunków, w tym także w stosunku do terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przy spełnieniu wszystkich zasad ochrony środowiska, w tym awifauny oraz wysokości całkowitej wieży i śmigła do 30 m, na warunkach określonych w planach miejscowych.

Adaptuje się istniejącą elektrownię wiatrową w miejscowości Bogatka, pod warunkiem, że spełniać będzie obowiązujące warunki ochrony akustycznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W obrębie gminy, na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z energetyką geotermalną, pod warunkiem, że nie naruszy to obowiązujących przepisów szczególnych i nie będzie żadnego zagrożenia dla funkcji mieszkaniowych oraz dla środowiska.

Na terenach zabudowy usługowej lub terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na składowisku fosfogipsów – do rekultywacji, objętych niniejszą zmianą studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów), dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW. Powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie fotowoltaiki (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub urządzeń fotowoltaicznych lokalizowanych na zabudowie). Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Obszary, na których dopuszczono fotowoltaikę o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW, są oznaczone na załączniku nr 1 i 4B do uchwały.

6.6. Strefy i elementy tożsamości gminy

Określa się dwie podstawowe strefy tożsamości gminy:

I – część Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni w obrębie miejscowości Straszyn i Juszkowo – ze względu na unikalny charakter zespołu historycznych obiektów hydrotechnicznych oraz jego walory krajobrazowe i rekreacyjne.

II – część Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, położona pomiędzy rzeką Motławą i Kanałem Czarna Łacha w obrębie wsi Lędowo, Mokry Dwór, Wiślina i Krępiec – ze względu na zachowany charakter krajobrazu żuławskiego.

Określa się potencjalne strefy tożsamości gminy, które mogą być jej atutami i walorami, jeżeli ich realizacja przyczyni się do uzyskania efektywnie działających funkcji o wysokich walorach funkcjonalnych i krajobrazowych:

a – zespół obiektów otoczenia węzła autostradowego „Rusocin", kreowany na centrum biznesu z obiektami administracji gospodarczej i finansowej, hotelowymi i konferencyjnymi,

b - centrum akademickie w miejscowości Arciszewo – jako kompleks naukowy obiektów studiów wyższych oraz zespół szkolnictwa podstawowego i średniego z zapleczem mieszkaniowym oraz sportowo - rekreacyjnym,

c - marina projektowana nad Martwą Wisłą jako obiekt wysokostandardowy, obsługujący żeglarzy z kraju i zagranicy z zapleczem technicznym i różnymi funkcjami noclegowymi.

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu

realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru gminy:

A - część wyżynna:
- dolina rzeki Raduni z kaskadą zbiorników i elektrowni wodnych położonymi w Straszynie i Juszkowie,
- historyczna część miejscowości Łęgowo z kościołem i zagrodami,
- zespół parkowo - dworski w Rusocinie,
- kościół we wsi Żuława,
- wzniesienie cmentarne z pomnikami przyrody i kościołem w Straszynie,
- zespół młyński i rzeka Kłodawa w Żukczynie.

B - część nizinna:
- zachowane tereny historycznego krajobrazu żuławskiego, położone pomiędzy rzeką Motławą a kanałem Czarna Łacha, z zabudową łańcuchówek przywałowych we wsiach Krępiec i Lędowo,
- historyczny układ osłony przeciwpowodziowej i melioracji, jeżeli nie jest to sprzeczne z koniecznością restrukturyzacji urbanizowanych terenów polderowych,
- cmentarz z dzwonnicą w Wiślinie,
- zachowane historyczne obiekty zagród żuławskich i zagród olenderskich.

Należy zapewnić szeroką informację o wartościach powyższych elementów oraz sposobie ich ochrony.

6.7. Strefa terenów zamkniętych

Na obszarze gminy Pruszcz Gdański znajdują się następujące tereny zamknięte, określone na rysunkach A i B:
a) linia kolejowa nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny (E65),
b) linia kolejowa nr 229 Pruszcz Gdański – Łeba, przewidziana do reaktywizacji,
c) lotnisko wojsk aeromobilnych, przez którego północno-wschodni fragment projektowana jest droga lokalna Cieplewo – Lędowo, łącząca drogę krajową nr 1 z drogą wojewódzką nr 227.

W przypadku zmiany granic terenów zamkniętych lub w przypadku określenia granic stref ochronnych przez upoważniony organ, należy je uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym i przy opracowywaniu miejscowych planów dla terenów przyległych jako zgodne z ustaleniami studium.

6.8. Standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach

A) Ustala się następujące standardy zagospodarowania dla terenów rozwoju osadnictwa w części wyżynnej gminy:

a) minimalne wielkości dla nowo wyznaczanych działek pod zabudowę z tolerancją do 10 %:
- mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą - 1000 m².
- mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą - 500 m².
- mieszkaniową jednorodzinną szeregową - 300 m².
- mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach lub z usługą wolno stojącą - 2000 m².

- mieszkaniową jednorodzinną z działalnością gospodarczą - 3000 m², w tym na zabudowę jednorodzinną 800 m².
- mieszkaniową jednorodzinną uzupełniającą w strefach konserwatorskich – wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów, jednak nie mniej niż 600m².
- inną zabudowę - według indywidualnych potrzeb.

b) wysokość zabudowy:
- mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze.
- mieszkaniowej jednorodzinnej – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze.
- usługowej - od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.
- mieszkaniowej wielorodzinnej – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.
- produkcyjnej i magazynowej - nie wyżej jak 15 m, z tolerancją 10%, z wyjątkiem obiektów technologicznych realizowanych według indywidualnych potrzeb.
- innej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6 m.
- wyjątek stanowi zabudowa znajdująca się w północnej części wsi Cieplewo, wyznaczona na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, dla której ustala się następujące wysokości:
  - w zespołach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumianych jako tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m, dla budynków nie większa niż 20 m. Ustala się dowolną ilość kondygnacji.
  - w zespołach zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 lub zabudowy mieszkaniowej (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dowolnej formie; na działce budowlanej należy zrealizować nie mniej niż 50% zabudowy usługowej) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m. W ramach podziału wewnętrznego wyznaczono trzy obszary: a, b i c. Na obszarze a obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 25 m, o dowolnej ilości kondygnacji i dowolnych dachach. Na obszarze b obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 16 m, o dowolnej ilości kondygnacji i dowolnych dachach. Na obszarze c obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 13 m. Ustala się dowolną ilość kondygnacji.
  - w zespołach zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m. W ramach podziału wewnętrznego wyznaczono dwa obszary: a i b. Na obszarze a obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 16 m, o dowolnej ilości kondygnacji i dowolnych dachach. Na obszarze b obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 13 m. Ustala się dowolną ilość kondygnacji.
  - w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m, dla budynków nie większa niż 10 m, do trzech kondygnacji nadziemnych.

- w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m, dla budynków nie większa niż 9,5 m, do trzech kondygnacji nadziemnych.
- obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Sluzby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) dachy:
- zabudowa mieszkaniowa - dachy strome z poddaszem użytkowym o spadkach 40° z tolerancją 10°, w strefach ochrony konserwatorskiej dwuspadowe, nachylenie połaci 45°,
- obiekty produkcyjne i składowe oraz budynki w centrum biznesu i centrum akademickim - dachy według rozwiązań indywidualnych,
- pozostałe dachy o spadku 30° z tolerancją 10°,
- wyjątek stanowi zabudowa znajdująca się w północnej części wsi Cieplewo, wyznaczona na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, dla której ustala się następujące dachy:
  - w zespołach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumianych jako tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2) dachy dowolne,
  - w zespołach zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 lub zabudowy mieszkaniowej (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dowolnej formie; na działce budowlanej należy zrealizować nie mniej niż 50% zabudowy usługowej) dachy dowolne,
  - w zespołach zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 (rozumiane jako tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2) dachy dowolne,
  - w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów): strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
  - w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów): strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

d) dla zabudowy znajdującej się w północnej części wsi Cieplewo, wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, ustala się powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, zajmującą nie więcej niż:
- 5% dla terenów zieleni urządzonej,
- 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- 50% dla terenów zabudowy mieszanej: usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 70% dla terenów zabudowy usługowej, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,

- 80% dla terenów zabudowy usługowej, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

e) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 40%,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 50%,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dużych działkach - 60%,
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa - 40 %,
- zabudowa rekreacyjna - 60%,
- zabudowa produkcyjna i składowa - 20%,
- z wyjątkiem terenów znajdujących się w północnej części wsi Cieplewo, wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, dla których ustala się powierzchnię biologicznie czynną, zajmująca nie mniej niż:
  - 80% dla terenów zieleni urządzonej,
  - 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
  - 25% dla terenów zabudowy mieszanej: usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 10% dla terenów zabudowy usługowej, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,
  - 5% dla terenów zabudowy usługowej, terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

f) dopuszczalne odstępstwa:
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w lit. a, jeżeli wiązać się to będzie z uzupełnieniem istniejącej zabudowy, warunkami terenowymi lub istniejącymi podziałami ewidencyjnymi,
- przy uzupełnianiu zabudowy należy wysokością budynku i charakterem dachu nawiązać do budynków istniejących, z wyjątkiem budynków hotelowego i administracyjnego w południowej części Łęgowa, niezgodnych z charakterem architektury miejscowości,
- w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji.

B) Ustala się następujące standardy zagospodarowania dla terenów rozwoju osadnictwa w części nizinnej gminy:

a) minimalne wielkości dla nowo wyznaczanych działek pod zabudowę z tolerancją do 10 %:
- mieszkaniową jednorodzinną - 1000 m²,
- mieszkaniowo - usługową - 1500 m², w tym część mieszkaniową - 600 m²,
- usług produkcyjnych z mieszkaniem właściciela - 3000 m²,
- zagrodową - 3000 m²,
- mieszkaniową jednorodzinną uzupełniającą w strefach konserwatorskich – wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów, jednak nie mniej niż 600m²,
- inną zabudowę - według indywidualnych potrzeb.

b) wysokość zabudowy:
- mieszkaniowej zagrodowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze,
- mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów zagospodarowania terenów turystycznych i rekreacyjnych (w tym na obszarze pod mariny) oraz zabudowa w strefach

konserwatorskich - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, maksimum 9,5 m do kalenicy,
- usługowej, w tym hotelowej i apartamentowej – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- produkcyjnej i składowej – do 15 m,
- urządzenia technologiczne według potrzeb, z uwzględnieniem wyników analizy krajobrazowej oraz stref wysokości wynikających z bezpieczeństwa lotów,
- innej - jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6 m,
- elektrownie wiatrowe z uwzględnieniem stref bezpieczeństwa lotów,
- w rejonie projektowanej mariny nad Martwą Wisłą w Wiślince, na dz. nr 34, dopuszcza się realizację dominanty o wysokości do 32 m oraz o rzucie poszczególnych kondygnacji powyżej parteru nie większym niż 600 m², w obrysie zbliżonym do kwadratu lub koła,
- wyjątek stanowi zabudowa znajdująca się na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały), dla której ustala się następujące wysokości:
  - w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 30 m, obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 13 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - w zespołach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej (rozumianych jako tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) w ramach podziału wewnętrznego wyznaczono trzy obszary: a, b i c. Na obszarze a obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 30 m, na obszarze b nie większa niż 15 m, na obszarze c nie większa niż 10 m. Dla budynków ustala się dowolną ilość kondygnacji. Obowiązuje wysokość dla obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 50 m,
  - obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) dachy:
- dla zabudowy mieszkaniowej, turystycznej i rekreacyjnej – dachy strome, nachylenie połaci 25°- 45°, w strefach konserwatorskich dwuspadowe, nachylenie połaci - 45°,
- dla zabudowy usługowej - dachy strome, nachylenie połaci 30° z tolerancją 10°, w strefach konserwatorskich dwuspadowe,
- obiekty produkcyjne i składowe, obiekty marin oraz usług o szerokości powyżej 12 m - dachy według rozwiązań indywidualnych,
- wyjątek stanowi zabudowa znajdująca się na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały), dla której ustala się następujące dachy:
  - w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów): strome, dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; na istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie i realizację innych dachów,
  - w zespołach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej (rozumianych jako tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) dowolne dachy.

d) dla zabudowy znajdującej się na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do

uchwały), ustala się powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, zajmującą nie więcej niż:
- 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- 60% dla terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

e) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 50%,
- zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna - 40%,
- zabudowa rekreacyjna - 60%,
- zabudowa marin (część lądowa) - 30%,
- zabudowa produkcyjna i składowa - 30%,
- z wyjątkiem terenów znajdujących się na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały), dla których ustala się powierzchnię biologicznie czynną, zajmującą nie mniej niż:
  - 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
  - 5% dla terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

f) dopuszczalne rzędne posadzek parterów:
- na całym obszarze dla nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi ustala się minimalne rzędne posadzki parteru na 2,5 m n.p.m. z wyjątkiem terenu pomiędzy wałami nad Martwą Wisłą, gdzie rzędne te wynoszą 3,0m n.p.m.
- na terenach o rzędnej terenu do 2,5 m n.p.m. obowiązuje zakaz realizacji piwnic, z obowiązkiem podniesienia gruntu wokół budynków do min. 1,5 m n.p.m. W obrębie marin poziom terenu należy podnieść do min. 2,0 m n.p.m. z prawem realizacji hangarów pod budynkiem,
- odstępstwa od powyższych zasad dopuszcza się na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,5 m n.p.m. pod warunkiem, że minimalna rzędna posadzki poddasza wyniesie 2,50 m n.p.m. a teren wokół budynku będzie podniesiony do 1,25 m n.p.m. Powyższe odstępstwo nie zwalnia z zakazu realizacji piwnic,
- korekty rzędnych wynikają z zagrożeń spowodowanych zmianami klimatycznymi, do uwzględnienia przy opracowywaniu miejscowych planów, które określi właściwy organ gospodarki wodnej.

g) dopuszczalne tolerancje:
- w obrębie istniejącej zwartej zabudowy wsi, dopuszcza się w nawiązaniu do historycznych podziałów i historycznej zabudowy, możliwość niezbędnej korekty określonych standardów,
- w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji.

7. KOMUNIKACJA

Ustala się, że tereny oznaczone na rysunkach A i B białym pasem, przyległe do dróg i linii kolejowych, po ustaleniu właściwych granic pasów drogowych oraz terenów kolejowych w miejscowych planach, przeznacza się na funkcje terenów bezpośrednio przyległych. Podobnie należy postąpić w stosunku do terenów w obrębie węzłów drogowych, oznaczonych na rysunkach A i B w formie koła, jednak z priorytetem dla

określenia właściwej przestrzeni dla zieleni izolacyjnej.

7.1. Kolej

Przyjmuje się układ istniejących linii kolejowych, które stanowią tereny zamknięte. Oczekuje się od administracji PKP zmiany granic terenów w celu poszerzenie pasa linii kolejowej nr 9 (E65) Gdynia – Warszawa, z przyjęciem skutków formalno-prawnych, w stosunku do przedłożonych propozycji.

Określa się potrzebę modernizacji przystanku kolejowego w Cieplewie i jego powiązanie z tunelem pod torami lub wiaduktem nad torami. Tunel lub wiadukt, a także tunel lub wiadukt w ciągu ulicy Szkolnej w Łęgowie, mają zabezpieczyć połączenia dla obszarów obydwu obrębów. Dodatkowo projektuje się tunel pod torami lub wiadukt nad torami w Radunicy na przedłużeniu ulicy Podmiejskiej.

Przewiduje się wzdłuż głównej magistrali kolejowej, możliwość ustanowienia obustronnie pasa ograniczonego użytkowania. Szerokość tego pasa określa się w wyniku monitorowania różnych uciążliwości.

Ustala się celowość podjęcia przez Wójta Gminy inicjatywy w sprawie wspólnego uruchomienia przez zainteresowane gminy autobusu szynowego na trasie Pruszcz Gdański – Kolbudy – Kartuzy na linii kolejowej nr 229 dla poprawy funkcjonowania komunikacji, a także atrakcji turystycznej.

7.2. Drogi ruchu tranzytowego – krajowe i wojewódzkie

Adaptuje się układ przestrzenny trasy autostrady A – 1 z węzłem „Rusocin". Dopuszcza się możliwość przedłużenia autostrady do węzła „Gdańsk Południe" z docelowym wariantem węzła czterokierunkowego (pełna koniczyna) i zmianą funkcji węzła w Straszynie na połączenie drogi wojewódzkiej nr 222 i drogi powiatowej nr 2214 z autostradą, z jednoczesnym połączeniem dla gminy Kolbudy.

Na odcinku powyższego przedłużenia autostrady uznaje się za niezbędne zrealizowanie mostu dla zwierzyny i przejścia dla pieszych w rejonie lasu przy osiedlu Rotmanka. Mosty te będą pełniły dwie funkcje:

a) przejścia dla zwierzyny z zespołów zieleni na obszarze Dzielnicy Gdańsk Południe, poprzez pasmo lasów w kierunku rzeki Raduni,
b) przejścia dla projektowanego ciągu pieszego na tej samej trasie, umożliwiające mieszkańcom kolejnych osiedli dojście do terenów spacerowo - rekreacyjnych nad rzeką Radunią oraz do usług, w tym szkół.

Określa się przebieg obwodnicy południowej Gdańska w obrębie gminy Pruszcz Gdański z węzłami „Gdańsk Południe" i „Żuławy Zachód", trasę drogi ekspresowej S7 oraz jej powiązanie z miastem i gminą Pruszcz Gdański.

Adaptuje się istniejący układ dróg głównych i zbiorczych (krajowych i wojewódzkich). Zakłada się zmianę klas następujących dróg w obrębie gminy:

a) drogi krajowej nr 1 z GP na G w związku z uruchomieniem autostrady,
b) drogi krajowej nr 7 z GP na Z po realizacji drogi ekspresowej.

Uwzględnia się powiązania drogowe, wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański.

Realizując wnioski w sprawie tzw. ulicy zachodniej (klasy Z), określa się jej przebieg w obrębie wsi Borkowo z włączeniem do drogi wojewódzkiej nr 222.

W rejonie obecnego węzła „Straszyn" ustala się lokalizację obiektów obsługi komunikacji. Obiekty obsługi przy drogach wojewódzkich określa się w Borkowie,

Jagatowie i Bogatce.

Ustala się następujące lokalizacje parkingów strategicznych:

- przy drodze wojewódzkiej nr 501 w Wiślince dla potrzeb Wyspy Sobieszewskiej,
- przy drodze wojewódzkiej nr 222 w Arciszewie dla potrzeb zespołu uniwersyteckiego.

Ustala się, że tereny zainwestowane, zlokalizowane przy drogach krajowych i wojewódzkich, mogą mieć jedynie wspólne zjazdy po wykonaniu równoległych dróg dojazdowych, połączonych ze skrzyżowaniami dróg wyższych klas.

Określa się obowiązek ustalenia prognozowanego poziomu hałasu dla nowych terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi przy drogach krajowych i wojewódzkich. Obowiązek dostosowania ochrony akustycznej dla nowej zabudowy ciąży na właścicielu i jego następcach prawnych lub inwestorze przebudowującym drogę publiczną.

Ustala się obowiązek wykonania analizy prognozowanego ruchu dla nowych inwestycji na terenach obsługiwanych przez węzeł „Straszyn", do uzgodnienia z zarządcą dróg krajowych i wojewódzkich.

Granice pasów drogowych określa się w miejscowych planach.

7.3. Drogi ruchu lokalnego – powiatowe i gminne

Układ dróg lokalnych został dostosowany do przyjętych stref rozwoju osadnictwa.

Do najważniejszych ustaleń należy:

a) realizacja w klasie L równolegle do obwodnicy trójmiejskiej, połączenia Straszyna z Juszkowem i Pruszczem Gdańskim (istniejące połączenie, wzdłuż rzeki Raduni, może pełnić jedynie funkcje ciągu pieszo-jezdnego),
b) realizacja drogi lokalnej z ronda w Cieplewie w kierunku miasta Pruszcz Gdański oraz poprzez wiadukt nad magistralą kolejową lub tunel pod magistralą kolejową do drogi wojewódzkiej nr 227, jako obejście południowe miasta Pruszcza Gdańskiego, ułatwiające powiązanie gminy Cedry Wielkie i gminy Suchy Dąb z drogą krajową nr 1 i autostradą - docelowo droga powiatowa,
c) realizacja wspólnie z miastem Pruszcz Gdański drogi w klasie Z wzdłuż wschodniej granicy miasta i gminy Pruszcz Gdański, łączącej drogi wojewódzkie nr 227 i 226 oraz obwodnicę ekologiczną miasta. Droga ta łącznie z drogą opisaną w lit. b oraz obwodnicą ekologiczną, stworzą warunki pełnego obejścia miasta, ułatwiając ewakuację ludności z obszaru Żuław w przypadku zagrożenia powodziowego,
d) realizacja nowych układów dróg lokalnych w klasie Z i D dla terenów rozwojowych w rejonie Straszyna i Juszkowa, w celu uzyskania powiązań z drogami tranzytowymi oraz z Gdańskiem przez Borkowo i Pruszczem Gdańskim wzdłuż nieczynnej linii kolejowej.

Drogi dojazdowe, nieokreślone na rysunkach A i B oraz ciągi pieszo - jezdne i ciągi piesze określa się, w stosunku do potrzeb, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których ustala się także granice wszystkich pasów drogowych.

7.4. Trasy rowerowe

Na rysunkach A i B określono następujące, główne trasy rowerowe:

a) międzynarodowe:

- Nr 1 – Hanseatycka Trasa Rowerowa R-10 (Gdańsk - Sobieszewo – Stegna - Nowy Dwór

Gdański – Elbląg),
- Nr 3 – Trasa Bursztynowa (Gdańsk – wzdłuż Motławy – Tczew – Gniew),

b) regionalna: Nr 117 – Gdańsk – Skarszewy – Starogard Gdański (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 222),

c) lokalne:
- trasa Elektrowni Wodnych wzdłuż rzeki Raduni,
- alternatywny odcinek trasy Nr 1 przez Przejazdowo i Wiślinkę,
- śladami Mennonitów z Pruszcza Gdańskiego wzdłuż drogi nr 226 w kierunku Bogatki,
- połączenie południowej części Gdańska z rejonem rzeki Raduni poprzez Borkowo i Straszyn.

Przy opracowywaniu miejscowych planów należy system tras rowerowych rozbudować z uwzględnieniem powiązań z miastami Pruszcz Gdański i Gdańsk oraz z doliną rzeki Raduni i terenami rekreacyjnymi (parkiem i ogrodami). Projektowanie w planach miejscowych innych tras uznaje się za zgodne ze Studium, jeżeli nie zostanie naruszony interes prawny stron oraz zasady ochrony środowiska i dóbr kultury. W miejscowych planach określa się zasady lokalizacji tras rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

7.5. Trasy kajakowe

Adaptuje się istniejący szlak kajakowy rzeką Radunią z jeziora Straszyńskiego do miasta Pruszcz Gdański i dalej rzeką Motławą do Gdańska. Ustala się możliwość zagospodarowania tras kajakowych rzeką Radunią i rzeką Motławą. Sposób urządzenia tras i ich powiązania z trasami rowerowymi, należy rozwiązać w oparciu o szczegółowy program organizacyjny i projekt realizacyjny. Projektowanie innych tras uznaje się za zgodne ze Studium.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego Martwa Wisła stanowi również śródlądowy kajakowy oraz śródlądowy żeglarski ponadregionalny i regionalny szlak wodny.

8. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA

8.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie przepisami prawa wodnego przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:
a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne,
d) pas techniczny.

Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy wyznaczać na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, która została opublikowana na stronie: www.isok.gov.pl/hydroportal (stan na dzień 22.10.2020 r.). Dopuszcza się zmianę granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią po aktualizacji powyższej mapy. Na

obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego.

Zgodnie z przepisami prawa wodnego (2021) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania. Jeśli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może zwolnić od tego zakazu.

Zgodnie z przepisami prawa wodnego (2021) obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, rowów, dołów w odległości mniejszej niż 50 m od wałów przeciwpowodziowych z każdej strony wału, t.j. po stronie odpowietrznej i nawietrznej wału. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może wydać decyzję o zwolnieniu z powyższych zakazów.

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego opublikowaną na stronie: www.isok.gov.pl/hydroportal , obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują na następujących obszarach:
A. część wyżynna: tereny wzdłuż rzeki Raduni,
B. część nizinna:
– obszar pomiędzy linią brzegu Martwej Wisły a wałem przeciwpowodziowym oraz w pasie o szerokości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego (po stronie odpowietrznej) – obręb Wiślinka,
– obszar pomiędzy linią brzegu Motławy a wałem przeciwpowodziowym oraz w pasie o szerokości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego (po stronie odpowietrznej).

Fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła, przy czym występują tu obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (1%) oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów jest oznaczony na załączniku nr 1 i 4B do uchwały, na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, która została opublikowana na stronie: www.isok.gov.pl/hydroportal (stan na dzień 22.10.2020 r.).

8.2. Retencja i odprowadzenie wód z części wyżynnej

W części wyżynnej adaptuje się zbiorniki retencyjne, zrealizowane w ramach kaskady rzeki Raduni.

Na granicy z miastem Pruszcz Gdański w obrębie Juszkowo (rzeka Radunia) oraz w miejscowości Rusocin (rzeka Klodawa) określa się tereny stanowiące strefę okresowej retencji wód. Nie ogranicza się wzdłuż cieków wodnych możliwości realizacji innych terenów retencji lub zbiorników retencyjnych.

Na rysunku A w części wyżynnej gminy, wskazuje się lokalizacje głównych zbiorników retencyjnych.

Do najważniejszych należy pięć projektowanych zbiorników na dopływach Kanału Raduni w rejonie wsi Borkowo i Straszyn oraz zbiornik przy granicy z miastem Pruszcz Gdański na cieku Rotmanka.

W szczegółowym programie, bilansującym możliwości retencyjne tej części gminy, należy przeanalizować możliwości realizacyjne wskazanych lokalizacji i tworzyć ewentualne

nowe propozycje. Należy wykluczyć dalszą koncentrację inwestycji bez rozwiązania zagadnień retencji wód. Nowe miejsca retencji wód, wynikające z prowadzonych analiz, uznaje się za zgodne ze Studium.

Na rzece Kłodawie adaptuje się staw młyński, który należy dostosować do funkcji zbiornika retencyjnego. W rejonie wsi Rusocin postuluje się wykorzystanie dna doliny rzeki Kłodawy dla okresowej retencji wód, po wykonaniu niezbędnej zapory oraz częściowych obwałowań rzeki.

W celu zapewnienia retencji gruntowej, w strefach źródliskowych dopływów Raduni, Kanału Raduni i Kłodawy zaprojektowano zalesienia ochronne, których realizacja jest kolejnym warunkiem prowadzenia dalszych procesów zabudowy wyżynnej części gminy. Obowiązek zalesiania spoczywa na właścicielu lub inwestorze terenu przyległego, na którym realizowana jest zabudowa.

W celu zapewnienia ochrony obszarów zagrożonych powodzią w dolnym biegu rzeki Raduni należy ustalić i zrealizować nowe odprowadzenie wód opadowych ze zlewni Strugi Gęś i Strugi Borzęcińskiej z obszaru wyżynnej części gminy do rzeki Motławy (kanału Czarna Łacha).

Od realizacji tego zadania należy uzależnić proces zainwestowania terenów znajdujących się w zlewni powyższych cieków wodnych.

8.3. Ochrona przeciwpowodziowa

W części nizinnej ochrona przeciwpowodziowa ma inny charakter. Adaptuje się system obwałowań, stacje pomp oraz wrota przeciwsztormowe (na Kanale Wielkim i Kanale Śledziowym). Elementami współdziałającymi będą drogi, których sprawność ułatwia prowadzenie akcji ochronnych oraz ewakuacyjnych. Ograniczenie nowych terenów pod zabudowę na obszarze Żuław, ma ułatwić działania w sytuacji zagrożeń.

Ustala się utworzenie polderu dla obszaru zurbanizowanego miejscowości Przejazdowo, Wiślinka i Bogatka, którego optymalną granicą będzie Kanał Wielki. Niezbędne jest utworzenie specjalnego polderu na obszarze międzywala Martwej Wisły dla zabudowy mieszkaniowej. Istniejący wał pośredni z drogą dojazdową należy podnieść do rzędnej terenu 2,5 m n.p.m.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

9.1. Korytarze techniczne sieci magistralnych

Ustala się przebieg korytarzy technicznych, oznaczonych na rysunkach A i B, służących różnym sieciom magistralnym. W obrębie korytarzy obowiązują normatywne odległości pomiędzy poszczególnymi liniami infrastruktury.

Na obszarze gminy ustala się korytarze techniczne dla systemu sieci infrastruktury, w tym korytarz dla sanitarnego „kolektora żuławskiego", łączącego część wyżynną poprzez część nizinną z oczyszczalnią Gdańsk Wschód.

Obszar jest zdominowany przez korytarze techniczne dla linii elektroenergetycznych 110, 220 i 400 kV, oznaczone literą E. W części nizinnej przebiega trasa istniejącego i projektowanego ropociągu, oznaczonego literą R. Projektowany w tym rejonie ropociąg posiadać będzie wspólny korytarz z projektowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia, oznaczonym literą G.

W części nizinnej zrezygnowano z rezerwowania korytarza technicznego dla nowej linii elektroenergetycznej Gdańsk – Żarnowiec, projektowanej przez obręb wsi Krępiec (obecnie Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław). Teren tej wsi posiada, tak jak cały obszar położony pomiędzy Motławą a kanałem Czarna Łacha, najbardziej zachowany, tradycyjny krajobraz kulturowy Żuław (łańcuchówek przywałowych) i wymaga szczególnej ochrony. Nadal jest realne zapewnienie przebiegu projektowanej linii Gdańsk – Żarnowiec w części wyżynnej gminy (południowa część Borkowa i północna Straszyna).

W północnej części Przejazdowa zabezpiecza się korytarz techniczny dla kolektorów magistralnych i linii elektroenergetycznych w kierunku oczyszczalni Gdańsk – Wschód. Przez tereny Przejazdowa przebiega adaptowany korytarz magistral wodnych Rafinerii Gdańskiej.

W części wyżynnej obejmuje się ochroną korytarze magistrali wodociągowej ze Straszyna przez Borkowo oraz głównego kolektora sanitarnego wzdłuż torów kolejowych i dalej przez Borkowo w kierunku Gdańska.

Adaptuje się w części wyżynnej korytarze techniczne przesyłowych linii gazowych wysokiego i średniego ciśnienia.

Przyjęto następujące szerokości korytarzy technicznych:
- linie 400 kV – 80 m (2x40),
- linie 200 kV – 66 m (2x33),
- linie 110 kV – 34 m (2x17) - dotyczy linii napowietrznych,
- ropociąg – 40 m (2x20),
- gazociąg WC – 8 m (2x4),
- gazociąg SC– 4 m (2x2),
- radiolinie – 500 m (2x250).

Korytarze techniczne pozostałych sieci winny wynosić od 6 do 12 m - do uszczegółowienia w miejscowych planach i postępowaniu realizacyjnym. Wszystkie szerokości korytarzy mogą ulegać zmianie zgodnie z aktualnymi przepisami prawnymi i normami technicznymi. W północnej części wsi Cieplewo (wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały) oraz na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów (wyznaczonym na rysunku, stanowiącym załączniki nr 1 i 4B do uchwały), wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (zaznaczonych jako linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą oddziaływania) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów – po 7 metrów od osi linii. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu, zmianę napięcia lub ewentualną likwidację linii wraz pasem ograniczeń.

Dopuszcza się realizację wszelkich kablowych linii energetycznych na obszarze gminy, pod warunkiem, że nie zostanie naruszony interes żadnej ze stron oraz że nie będą one tworzyły zagrożenia dla ustalonych funkcji ze względu na pole elektromagnetyczne.

W przypadku likwidacji korytarza technicznego, teren włącza się do funkcji terenów przyległych.

9.2. Zasady rozwoju sieci lokalnych

Dla potrzeb energetycznych strefy rozwojowej w rejonie węzła autostradowego „Rusocin", projektuje się GPZ z zasilaniem linią elektroenergetyczną 110 kV. Drugi GPZ realizowany będzie w Borkowie.

Rozwój sieci lokalnych w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, kanalizacji deszczowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną odbywać się będzie według opracowanych i aktualizowanych projektów branżowych.

Obowiązuje pełna ochrona gruntu i wody przed zanieczyszczeniem ze względu na położenie całej gminy na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Wszystkie podłączenia kolektorów deszczowych do odbiorników należy wyposażyć w separatory stosownie do ilości i charakteru odprowadzanych wód.

Ustala się zasadę objęcia całej gminy centralnym systemem odprowadzania ścieków do oczyszczalni Gdańsk – Wschód. Preferuje się realizację magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej z ominięciem miasta Pruszcz Gdański i uwolnieniem Kanału Raduni z kolektora sanitarnego.

Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów w gminie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Odstępstwo od tej zasady jest dopuszczalne, jeżeli sieć kanalizacji gminnej będzie zrealizowana w odległości większej niż 150 m.

Powyższe nie zwalnia obiektów niepodłączonych do sieci gminnej z realizacji wysokosprawnych oczyszczalni przydomowych. Obowiązuje likwidacja zbiorników bezodpływowych na obszarach objętych gminną kanalizacją sanitarną.

Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, jeżeli spełnione zostaną powyższe warunki.

Ustala się zasadę wyposażenia wszystkich kanałów kanalizacji deszczowej w separatory (typ i wielkość dostosowane do rodzaju i wielkości zanieczyszczeń).

Projektowane sieci należy prowadzić równolegle do pasów drogowych oraz rowów, tworząc lokalne korytarze techniczne. Ustala się zakaz ich trasowania ukośnie przez tereny rolne i tereny pod zabudowę.

9.3. Radiolinie i bazy telefonii komórkowej

Przez teren gminy przebiegają radiolinie systemu krajowego. W obrębie oznaczonych na rysunkach korytarzy, obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń, mogących zakłócić przesyłane sygnały. Zakaz obejmuje m.in. realizację masztów i wież antenowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.

Bazy telefonii komórkowej należy lokalizować w obszarach przeznaczonych na funkcje produkcyjne i składowe, z wyjątkiem takich terenów, w których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową. Wyklucza się lokalizację stacji bazowych oraz wież i masztów antenowych w obrębie terenów z zabudową mieszkaniową oraz w strefach ochrony konserwatorskiej i wszelkich form ochrony środowiska. Obowiązuje zasada komasacji anten na wieżach istniejących i w ramach wspólnych realizacji różnych operatorów sieci. Z realizacji wież i masztów antenowych wyłącza się także likwidowane składowisko fosfogipsów w Wiślince.

9.4. Strefy ochrony ujęć wodnych

Na rysunkach A i B oznaczono strefy ochrony ujęć wodnych:

- tereny ochrony ścisłej i tereny ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Lipce",
- strefa ochrony bezpośredniej i strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn".

W powyższych strefach obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. zakaz odprowadzania wszelkich zanieczyszczeń do gruntu i wody oraz zakaz stosowania środków chemicznych. W przypadku zmiany granic stref ochronnych ujęć wodnych przez uprawniony organ, w dalszym postępowaniu obowiązywać będą nowe granice i zasady ochrony.

W strefie ujęcia Gdańsk – Lipce ograniczono nową zabudowę wyłącznie do uzupełnień. W strefie ujęcia Straszyn projektuje się zalesienia oraz realizację parku rekreacyjnego. Zakłada się, że park będzie miał charakter parku leśnego z punktowymi lokalizacjami obiektów i urządzeń do aktywnego wypoczynku. W przypadku likwidacji ujęcia wody „Straszyn", likwidacji ulegają również jego strefy ochronne. Tereny w otoczeniu jeziora Straszyńskiego pełnić będą funkcje rekreacyjne.

9.5. Gospodarka odpadami

Ustala się, że w gminie obowiązywać będzie zorganizowany system segregacji odpadów i ich transport do Zakładu Utylizacyjnego Sp. z o.o. w Gdańsku - Szadółkach, mającego status Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych, w oparciu o program gospodarki odpadami dla gminy Pruszcz Gdański. Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych funkcjonuje w Będzieszynie.

10. STREFY ZAGROŻEŃ

10.1. Zagrożenie powodziami na obszarze Żuław Gdańskich

Zagrożenie takie możliwe jest głównie w sytuacji przerwania wałów przeciwpowodziowych Wisły przy wysokim poziomie wezbrań. Należy zwiększyć działania prewencyjne poprzez uświadamianie mieszkańcom o potencjalnym zagrożeniu. Trwający proces ocieplenia klimatu i przewidywany wzrost poziomu mórz mogą zagrożenie spotęgować poprzez niedające się przewidzieć wysokości spiętrzeń wód w okresie sztormów.

10.2. Zagrożenie rozprzestrzenianiem chloru

Składowany w obrębie stacji ujęcia wody Straszyn chlor płynny, stanowi według oceny autora ekofizjografii zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, ponieważ po jego przejściu w stan gazowy jako cięższy od powietrza, będzie się „ścielił" na powierzchni otaczającego terenu.

Teoretyczną granicę jego rozprzestrzeniania określono na rysunku A. W przypadku stwierdzenia możliwości realnych zagrożeń, należy wstrzymać wydawanie zgód na realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi. Powyższe ustalenie traci moc w przypadku likwidacji ujęcia „Straszyn".

Postuluje się podjęcie decyzji w oparciu o aktualny raport oddziaływania na środowisko i autorytatywne ekspertyzy. W przypadku istnienia zagrożenia, wnioskuje się zmiany technologiczne, łącznie ze zmianą lokalizacji zbiornika na chlor, aby wykluczyć zagrożenie zarówno dla istniejącej, jak i projektowanej zabudowy w miejscowości Straszyn.

Od decyzji Wojewody zależy ewentualne ustalenie obszaru ograniczonego użytkowania, który może spowodować ograniczenie zabudowy w tej części Straszyna.

10.3. Potencjalne zagrożenia sanitarne

Na rysunku B określono potencjalne granice zagrożeń sanitarnych od Rafinerii Gdańskiej i oczyszczalni Gdańsk – Wschód oraz potencjalną strefę ograniczonego użytkowania, przeznaczoną na zieleń izolacyjną przy składowisku fosfogipsów w Wiślince. Zakłada się, że prowadzony monitoring określi ich właściwy przebieg.

W celu zminimalizowania zagrożeń, celowe jest przeznaczenie terenów stref od oczyszczalni i składowiska na plantacje wierzby energetycznej i zieleni izolacyjnej. Wybór rozwiązania ma również aspekt krajobrazowy, zmierzający do ograniczenia złych dominant na obszarze Żuław.

Przyjęto, że źródłem zagrożeń sanitarnych pozostaje składowisko fosfogipsów, pomimo podjęcia przez Marszałka Województwa Pomorskiego w dniu 5 lutego 2008 r. znak: DROŚ.P.OD.EŻ.7656-1/08 decyzji o obowiązku zamknięcia składowiska w terminie do 31 grudnia 2009 r. z obowiązkiem przeprowadzenia stosownej rekultywacji i ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko.

Dla minimalizacji negatywnego wpływu obiektu hałdy na otoczenie, utrzymuje się konieczność zrealizowania programu zieleni izolacyjnej, określonego w materiałach planu miejscowego dla części nizinnej gminy. Program ten wyznacza obszar realizacji stosownej zieleni izolacyjnej. W sąsiedztwie tego zespołu wprowadza się tereny pod zabudowę produkcyjną i składową.

10.4. Zagrożenia nadzwyczajne od rafinerii

Doświadczenia wielu państw wskazują, że pomimo doskonalenia technologii i systemów ochronnych rafineria stanowi potencjalne zagrożenie dla otoczenia. Określa się teoretyczną granicę strefy związanej z koniecznością ewakuacji ludności, w sytuacji nadzwyczajnego zagrożenia obejmującą miejscowości: Przejazdowo, Wiślinka, Bogatka, Bystra, Dziewięć Włók, Krępiec, Mokry Dwór i Wiślina. Granica podlega uszczegółowieniu w oparciu o plany operacyjno-ratownicze Rafinerii Gdańskiej Grupy Lotos.

10.5. Potencjalne zagrożenia komunikacyjne

Wzdłuż pasów drogowych autostrady, dróg ekspresowych i magistrali kolejowej przewiduje się docelowo strefy ograniczonego użytkowania oraz niezbędne pasy zieleni izolacyjnej. Wielkości faktyczne tych stref możliwe będą do ustalenia po przeprowadzeniu monitoringu rozprzestrzeniania się hałasu oraz szkodliwych substancji.

Ustala się potrzebę działań minimalizujących negatywny wpływ tras komunikacyjnych poprzez zwiększenie odległości nowej zabudowy od pasów drogowych oraz realizację stosownych ekranów, głównie z zieleni i wkomponowanych w krajobraz nasypów.

Zakłada się, że grunty rolne w obrębie tych stref wykorzystane będą na produkcję roślin przemysłowych, niezwiązanych z konsumpcją i karmieniem zwierząt. Za optymalne uznaje się powiązanie tych terenów z produkcją roślinną jako surowca dla biopaliw.

10.6. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

W obrębie Żukczyn wyznacza się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – stoki opadające doliny rzeki Kłodawy i jej dopływu. Ustala się ograniczenie lokalizacji zabudowy na tych obszarach w oparciu o szczegółowe analizy geotechniczne.

11. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

11.1. Ochrona głównych zbiorników wody podziemnej

Prawie cały obszar gminy z wyjątkiem niewielkiego fragmentu na południe od Żukczyna, objęty jest zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska", a część północna dodatkowo zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112B „Żuławy Gdańskie". W związku z tym obowiązują szczególne rygory, dotyczące możliwości przenikania do gruntu i wód wszelkich zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wyznacza się granicę projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 112B.

11.2. Obszary chronionego krajobrazu

Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych w celu ochrony czynnej ekosystemów na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni i Żuław Gdańskich – obowiązuje ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych oraz ekosystemów wodnych.

Ochrona powyższa jest m. in. przyczyną propozycji przesunięcia projektowanej linii 400 kV Gdańsk – Żarnowiec poza Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław.

Po zmianie przebiegu linii brzegowej Martwej Wisły we fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, w celu realizacji terenów zabudowy usługowej lub terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, rekomenduje się zmianę granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, która winna pokrywać się z nowym przebiegiem linii brzegowej Martwej Wisły.

11.3. Korytarze ekologiczne i pomniki przyrody

Na rysunkach A i B określono granice korytarzy ekologicznych. Funkcje tą pełnią wszystkie cieki wodne i tereny przyległe, szuwary, zarośla, mokradła, lasy i zadrzewienia. W obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń, które całkowicie eliminują możliwość przemieszczania się elementów świata przyrody. W północnej części wsi Cieplewo, wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, wzdłuż Strugi Gęś należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową.

Na obszarze gminy znajdują się następujące zatwierdzone pomniki przyrody:

- dąb szypułkowy, obwód 7,05 m (7,23 m w 2002 r.) przy boisku szkolnym w Wojanowie; Orzeczenie nr 190 Wydz. RiL Prez. WRN w Gdańsku z 18.07.1967 r.; obecnie brak tabliczki „pomnik przyrody", pień częściowo wypróchniały,

- dąb szypułkowy, obwód 6,15 m (6.60 m w 2002 r.) w parku w Wojanowie; Orzeczenie nr 191 Wydz. RiL Prez. WRN w Gdańsku z 18.07.1967 r.; obecnie brak tabliczki „pomnik przyrody".
- głaz, obwód 5,5 m, w Straszynie na działce 87/1; Orzeczenie nr 195 Wydz. RiL Prez. WRN w Gdańsku z 18.07.1967 r.; na terenie głaz nie został odnaleziony,
- grupa 11 drzew, w tym sosna zwyczajna ob. 1,6 m, dąb szypułkowy ob. 1,45 m i lipa drobnolistna ob. 1,05 m z chronionym bluszczem pospolitym, na starym cmentarzu w Straszynie; Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989 r.
- klon zwyczajny, obwód 2 m z chronionym bluszczem pospolitym, przy kościele w Łęgowie; Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989 r.
- jesion wyniosły, obwód 2,9 m, po lewej stronie drogi Straszyn - Goszyn; Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989 r.
- głaz, obwód 7 m, na starym cmentarzu w Straszynie, stacja VII koło kościoła, Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989 r.
- aleja 33 drzew, w tym 26 kasztanowców białych ob. 1,3 m – 2,7 m, 3 klony zwyczajne ob. 1,2m – 2,2 (2,8) m, 2 lipy drobnolistne ob. 2,3 m i 2,6 m, 2 dęby bezszypułkowe ob. 4,2 m i 4,4 m, w Straszynie przy zabudowaniach właściciela; Rozporządzenie Nr 5/95 Wojewody Gdańskiego z 15.12.1995 r.
- kasztanowiec zwyczajny, obwód 3,88 m, ul. Klonowa 1 w Przejazdowie; Rozporządzenie Nr 13/07 z 23.04.2007 r.

Proponuje się ustanowienie następujących pomników przyrody:
- grupa 2 dębów szypułkowych, obwód 4,05 m i 4,25 m, w parku w Wojanowie,
- dąb szypułkowy, obwód 4,73 m przy drodze dojazdowej do siedziby zakładu rolnego w Wojanowie.

Wokół drzew - pomników ustanowionych i proponowanych, w odległości zgodnej z obrysem korony, obowiązuje zakaz prowadzenia robót ziemnych i zakaz utwardzania gruntu z wyjątkiem nawierzchni ażurowych. W obrębie pomników przyrody zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi (art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) i prowadzone w uzgodnieniu ze właściwymi organami w zakresie ochrony przyrody.

11.4. Potencjalne tereny ochrony przyrodniczo-krajobrazowej

Uznaje się za niezbędne prowadzenie analiz, zmierzających do ustanowienia różnych form ochrony przyrodniczo-krajobrazowej, dla terenów położonych pomiędzy Motławą a kanałem Czarna Łacha. Piękny krajobraz łańcuchówek przywałowych wymaga wprowadzenia stref ochrony konserwatorskiej (ochrony krajobrazu i ochrony ekspozycji). Mokradła w strefie granicznej z miastem Gdańskiem predysponują ten obszar do ustanowienia użytku ekologicznego.

Uszczegółowienia formuły ochronnej wymaga ciąg elektrowni wodnych i zbiorników wodnych na rzece Raduni. Ten szczególny krajobraz winien stać się symbolem tożsamości zespołu miejscowości Straszyn – Juszkowo. Należy rozwiązać problem szerszej dostępności terenów wzdłuż doliny rzeki. Niezbędny jest wykup terenów prywatnych. Podejmowane inicjatywy oczekują pomocy miast Gdańska i Pruszcza Gdańskiego, których mieszkańcy będą korzystać z pięknych ciągów spacerowych.

11.5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony dóbr kultury

11.5.1. Charakterystyka stanu wyjściowego

Geneza geologiczno - przyrodnicza i historyczna stanowią bazę do charakterystyki dziedzictwa kulturowego. Gmina składa się pod tym względem z dwóch całkowicie odmiennych obszarów.

Część zachodnia, kaszubska z przewagą wysoczyzny morenowej falistej o deniwelacjach do 140 m, rozrzeźbiona przez rzeki Radunię i Kłodawę oraz liczne potoki, to doskonała przestrzeń dla osadnictwa zarówno prehistorycznego, jak i współczesnego. To tu zarejestrowano 153 archeologiczne ślady obecności człowieka. Od XIV wieku rozwinęły się struktury osadnictwa wiejskiego, ubogacone od XVIII wieku przez zespoły dworsko-parkowe. Całość krajobrazu uzupełniają zachowane historyczne cmentarze.

W połowie XX wieku ujarzmiono rzekę Radunię, tworząc kaskadę hydrotechniczną. Na Kłodawie pojawiły się młyny wodne.

Część zachodnia to także teren intensywnych przemian krajobrazu, związanych z procesami suburbanizacji. Obok realizacji pozytywnych, takich jak kościół w Straszynie lub osiedle Modre w Straszynie, zjawiły się obiekty obce i przeskalowane, jak siedziba Tan-Viet i hotel w Łęgowie. Na wielu budynkach wiejskich strzechy zastąpił eternit. Lata 80. XX wieku były zdominowane zabudową jednorodzinną z płaskimi dachami. Całkowicie nowym akcentem, stała się w ostatnich latach autostrada A1 z węzłem w Rusocinie.

Część wschodnia, żuławska „zbudowana" została przez Wisłę i jest częścią składową jej rozległej delty. Na tym terenie do XIII wieku dominowały bagna. Jedynie w sąsiedztwie rzeki Motławy tereny były wcześniej wyniesione. Stąd w tym rejonie znajduje się tylko 15 odkryć archeologicznych. Od XIV wieku sukcesywnie rozwija się osadnictwo, które podobnie jak rolnictwo, zostało podporządkowane sukcesywnie realizowanym systemom melioracji i osłony przeciwpowodziowej. Płaski krajobraz terenów depresyjnych i przydepresyjnych urozmaicają obwałowania rzek Martwej Wisły i Motławy oraz głównych kanałów odwadniających, których charakterystyczną budowlą przy ich ujściu do Martwej Wisły są wrota przeciwsztormowe.

Zgodnie z cechami genetycznymi tego obszaru wsie kmiece, a później kolonijne osadników olenderskich, układały się wzdłuż cieków i dróg.

Podstawową formą osadniczą były łańcuchówki przywałowe nad rzeką Motława i kanałami. Dwie wsie rozwinęły się jako owalnice (Rokitnica i Roszkowo), a jedna (Bogatka) jako jednodworcza na terpach. W żuławskiej części gminy nie rozwinęły się zespoły dworsko - parkowe. Główne ciągi zieleni tworzyły szpalery drzew wzdłuż kanałów i rowów oraz dróg, uzupełnione zostały w II połowie XX wieku pasami zieleni wiatrochronnej.

Dominującą zabudową wsi są zagrody typu żuławskiego z podcieniami i zagrody olenderskie. Te ostatnie są świadectwami udziału osadników holenderskich w organizacji tej przestrzeni i tego krajobrazu. Charakterystyczne siedliska w formie historycznej zachowały się w wielu wsiach: w Wiślince (16), Wiślinie (15), Rokitnicy (14) oraz we wsiach Dziewięć Włók, Krępiec, Mokry Dwór i Lędowo (od 5 do 8).

W II połowie XX wieku pojawiła się zabudowa państwowych gospodarstw rolnych, która naruszyła harmonię żuławskiego krajobrazu, zarówno przez dużą skalę zabudowy inwentarskiej, jak i budynki wielorodzinne (Przejazdowo, Bystra, Rokitnica).

Od lat 90. XX wieku rozpoczęła się ekspansja zabudowy jednorodzinnej (obrzeże miasta Pruszcz Gdański i Wiślinki). Jej uzupełnieniem są obiekty produkcyjne i składowe dla różnych form działalności gospodarczej (Przejazdowo, Wiślinka, Mokry Dwór, Dziewięć Włók).

Największym dysonansem w krajobrazie żuławskim stało się wysypisko fosfogipsów w Wiślince nad Martwą Wisłą (aktualnie decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego zostało zamknięte).

Pomimo zmian w krajobrazie żuławskim zachowały się cenne fragmenty

historycznego krajobrazu, które wymagać będą działań archiwalnych. Dotyczy to całej przestrzeni pomiędzy rzeką Motławą i kanałem Czarna Łacha oraz wsi Bogatka, na północ od Kanału Wielkiego.

Uwaga: przy opracowywaniu miejscowych planów i w postępowaniu realizacyjnym należy korzystać z uszczegóławianych informacji, zawartych w następujących dokumentach:
- **gminna ewidencja zabytków** - w układzie alfabetycznym miejscowości z opisem każdego obiektu, planem sytuacyjnym oraz fotografiami - opracowanie arch. Danuta Styp - Rekowska i mgr Jolanta Barton - Piórkowska z 2006 r.
- **wartości, zagrożenia i ochrona środowiska kulturowego** - materiał do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański" zespół autorski: mgr inż. arch. Anna Biernat, mgr Danuta Król, mgr Dorota Rudnicka i mgr Zygmunt Wobalis z 1999 r.

11.5.2. Ustalenia do uwzględnienia przy opracowywaniu miejscowych planów

I. Obowiązek określenia lokalizacji, granic otoczenia oraz zasad ochrony dla następujących obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków:
1) Łęgowo - kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja - nr rejestru 281,
2) Rusocin - zespół dworsko-parkowy z folwarkiem obejmujący: park, folwark, spichlerz, stajnię, studnię, chlewnię, oborę, stajnię wjazdową z wozownią – nr rejestru 784,
3) Goszyn - zespół folwarku z parkiem obejmujący: drogę gospodarczą, park, budynki – mieszkalny podworski, spichlerz, ceglane słupki bramne, kamienny budynek gospodarczy, stajnię, oborę z magazynem zbożowym – nr rejestru 1517,
4) Żuława - zespół dworsko – parkowy z kościołem p.w. Podwyższenia Krzyża i cmentarzem – nr rejestru 313,
5) Dziewięć Włók - dom drewniany nr 1 – nr rejestru 791,
6) Wiślina - brama cmentarna – dzwonnica cmentarza menonickiego – nr rejestru 792,
7) Wiślina - dom przy ul. Słonecznej 27 – nr rejestru 794,
8) Bogatka - dom nr 30 – nr rejestru 800.

Ustalone zasady obowiązują także w stosunku do kolejno wpisywanych obiektów do rejestru zabytków.

II. Obowiązek określenia lokalizacji oraz granic stref ochronnych dla wszystkich stanowisk archeologicznych według rejestru prowadzonego przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku

Jednocześnie ustala się co następuje:
1) na rysunku Studium określono aktualne stanowiska archeologiczne według stanu na czerwiec 2009 r. (poz. 1-153 w części wyżynnej, poz. 154-169 w części nizinnej),
2) aktualność rejestru należy sprawdzić każdorazowo przy opracowywaniu miejscowego planu, uwzględniając w nim dokonane zmiany,
3) wszelkie prace ziemne w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

III. Obowiązek wprowadzenia planistycznych stref konserwatorskich w oparciu o następujące ustalenia:
1) strefy określone na rysunku Studium dla ochrony dziedzictwa kulturowego następujących zespołów i obiektów:
   a) zespoły ruralistyczne dotyczące historycznych części wsi: Straszyna z zespołem młyńskim i kanałem młyńskim, Juszkowa z cmentarzem, Łęgowa z cmentarzem przykościelnym, Ciepiewa, Jagatowa z cmentarzem, Wojanowa, Żukczyna z zespołem młyńskim i Borkowa,
   b) zespoły parkowo-dworskie w Arciszewie, Będzieszynie, Rotmance, Rekcinie, Świńczu, Straszynie i Wojanowie,
   c) elektrownie wodne Prędzieszyn, Kuźnice i Juszkowo,
   d) cmentarze poza strefą historyczną wsi w Straszynie i Jagatowie,
   e) zespół dworcowy w Straszynie,
   f) zespół młyński w Ciepiewie poza strefą historyczną wsi,
   g) zespoły ruralistyczne dotyczące historycznych części wsi: Wiślinka, Wiślina, Dziewięć Włók, Rokitnica i Roszkowo,
   h) obszar historycznego krajobrazu żuławskiego położony pomiędzy rzeką Motławą i kanałem Czarna Łacha w obrębie wsi Krępiec, Mokry Dwór i Lędowo z fragmentem wsi Bystra,
   i) rejon wrót przeciwsztormowych we wsi Wiślinka z odcinkiem kanałów Wielkiego, Śledziowego i Gołębiego,
   j) cmentarz w Bogatce.

   W obrębie powyższych stref konserwatorskich, w stosunku do zespołów i obiektów obowiązuje ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych, ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji, nawiązanie do cech historycznych przy realizacji nowych obiektów, likwidacja obiektów dysharmonizujących krajobraz oraz uzyskanie opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Powyższe ustalenia obowiązują także dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się poza obszarem wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej. Granice stref określanych na rysunkach Studium oraz zakres ochrony mogą ulegać niezbędnym korektom w wyniku przeprowadzanych uszczegółowień terenowych oraz w wyniku uwzględnienia ustaleń wynikających z gminnego programu opieki nad zabytkami.
2) gminną ewidencję zabytków, która według stanu na 2006 r. obejmuje 280 obiektów,
3) gminny program opieki nad zabytkami po jego uchwaleniu przez radę gminy.

IV. Obowiązek określenia stref ochrony ekspozycji

Określone na rysunkach Studium strefy ochrony ekspozycji podlegają uszczegółowieniu w planach miejscowych z uwzględnieniem aktualnego stanu obiektów i otoczenia.

Strefami ekspozycji z symbolem „E" objęto w części wyżynnej przedpola zespołów parkowo-dworskich oraz cmentarz poza zabudową w Jagatowie, w części nizinnej widok na Wyspę Sobieszewską oraz cmentarz w Bogatce. Zaleca się wystudiowanie kolejnych stref ekspozycji, po przeprowadzeniu niezbędnych studiów terenowych oraz określeniu realności ich funkcjonowania. Projektowana zabudowa pod względem gabarytów nie może ograniczać wglądu na obiekt eksponowany.

11.5.3. Ustalenia w zakresie zmian jakościowych krajobrazu kulturowego

1. Dla zachowania cech krajobrazu wiejskiego wprowadza się zakaz realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (więcej niż 2 budynki) na obszarze gminy z wyjątkiem obrębów Straszyn, Juszkowo, Borkowo i północnej części wsi Ciepiewo, wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, na zasadach określonych w planach miejscowych.
2. Określa się tereny do rehabilitacji. W celu podniesienia jakości krajobrazu gminy określa się tereny zabudowy mieszkaniowej byłych państwowych gospodarstw rolnych do rehabilitacji, obejmujące budynki wielorodzinne w miejscowościach: Straszyn, Rotmanka, Goszyn, Rusocin, Przejazdowo, Bystra i Rokitnica. Rehabilitacja obejmuje działania na

rzecz zmiany wartości użytkowych poprzez modernizację, dostosowanie architektury do charakteru krajobrazu, wyznaczenie właściwych terenów dla potrzeb dojazdów, parkowania, zieleni i placów rekreacyjnych.
Kompleksowe przeprowadzenie procesu rehabilitacji wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla sprecyzowania programu działań.

3. W związku z zamknięciem składowiska fosfogipsów w Wiślince ustala się obowiązek zrealizowania na przedpolu wysokiej zieleni izolacyjnej, dla ograniczenia negatywnego oddziaływania hałdy na krajobraz.
4. Ustala się zasadę stosowania działań priorytetowych w zakresie wspierania likwidacji pokryć eternitowych w pierwszej kolejności na wszystkich obiektach historycznych. Obowiązuje wymiana na pokrycie dachówką, a w stosunku do obiektów nieobjętych rejestrem zabytków dopuszcza się pokrycie dachówkopodobne z blach.
5. Uszczegółowienie zasad ochrony zabytków, udziału gminy w zapobieganiu zagrożeniom oraz przywracaniu lepszego stanu zabytkom określi gminny program opieki nad zabytkami. Elementami ochrony krajobrazu gminy są standardy zagospodarowania terenów określone w niniejszym studium.
6. Wnioskuje się uruchomienie procedury uznania kościoła p.w. Św. Jacka w Straszynie, zrealizowanego według projektu prof. arch. Stefana Bauma za obiekt zabytkowy jako świadectwo kultury współczesnej.

11.6. Strefy hałasu lotniczego

W rejonie lotniska występują strefy graniczne hałasu lotniczego. Wszystkie budynki w tej strefie należy wyposażyć w okna dźwiękoszczelne oraz zwiększyć izolacyjność od hałasu ścian i dachów. Należy ograniczyć w tych strefach realizację nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zwierząt. W przypadku realizacji zabudowy obowiązuje warunek wykonania niezbędnych izolacji akustycznych.

Fragmenty obrębów Krępiec i Rokitnica leżą w zasięgu strefy podejścia do lądowania lotniska Rębiechowo, co wiąże się z emisją hałasu lotniczego od samolotów pasażerskich i transportowych.

11.7. Strefy graniczne wysokości budowli

Na rysunkach A i B oznaczono nieprzekraczalne wysokości budowli, związane z bezpieczeństwem samolotów lotniska w Pruszczu Gdańskim. Strefy obowiązują do czasu, w którym władze wojskowe lub lotnictwa cywilnego będą je uważały za niezbędne. Ograniczenie wysokości na obszarze pomiędzy granicami stref określa się przez interpolację. Ze względu na położenie północnej części wsi Cieplewo, wyznaczonej na rysunku, stanowiącym załącznik nr 4A do uchwały, w strefie ochronnej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, obowiązuje w niej ograniczenie wysokości zabudowy do 50 m nad poziomem morza.

W obrębie stref wszystkie projektowane obiekty, sięgające dopuszczalnych wysokości i 10 m niższe, wymagają uzgodnienia z Dowództwem Sił Powietrznych. Na całym terenie gminy lokalizację obiektu o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. należy zgłaszać do Dowództwa Sił Powietrznych.

12. GRANICE GMINY

Ustala się potrzebę korekty granic gminy dla fragmentów terenów w następujących obrębach:
a) Juszkowo i Łęgowo w rejonie istniejącej obwodnicy trójmiejskiej i węzła Rusocin,
b) Borkowo przy obwodnicy trójmiejskiej.
Celem zmian jest wyeliminowanie drobnych enklaw terenów na styku z miastem Pruszcz Gdański i gminą Kolbudy.

Jednocześnie postuluje się rozważenie kolejnych zmian granic, porządkujących gospodarkę przestrzenną:
a) włączenie do obrębu Straszyn terenów związanych z ujęciem „Straszyn" oraz elektrownią wodną i zaporą „Straszyn", integralnie związanych z gminą w układzie komunikacyjnym i hydrologicznym,
b) włączenie do obrębu Bogatka enklawy gruntów pomiędzy Kanałem Wielkim i granicą gminy oraz wyłączenie z obrębu Wiślinka, terenów w rejonie kanałów i wrót przeciwsztormowych w celu powiązania granic z układem polderowym.

13. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uznaje się za niezbędne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Wiślinka i Bogatka oraz dla kolejnych terenów do zainwestowania określonych w Studium, które nie są objęte obowiązującymi planami miejscowymi lub wykraczają poza zakres aktualnie obowiązujących planów miejscowych.

Ustala się obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

a) wszystkich ośrodków usługowych określonych w tekście i na rysunku Studium. W rejonach obszarów centrów usługowych należy zabezpieczyć tereny pod funkcje publiczne, poprzez ograniczanie realizacji innych funkcji i tworzenie zasobów gruntów gminnych,
b) dla wszystkich terenów stref konserwatorskich obejmujących historyczne układy ruralistyczne określone na rysunku Studium oraz bezpośrednie ich otoczenie, w celu uszczegółowienia zasad ochrony tych terenów jako dziedzictwa kulturowego i tożsamości gminy.

14. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

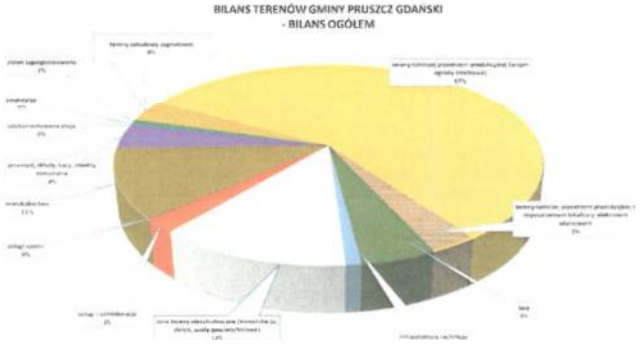
Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) na obszarze gminy Pruszcz Gdański obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 2018r.). Plany te pokrywają prawie w całości obszar gminy, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu obrębu Wiślinka (składowisko fosforo-gipsów i przyległe tereny rolnicze). W tabeli przedstawiono bilans istniejącej i planowanej zabudowy objętej obowiązującymi planami:

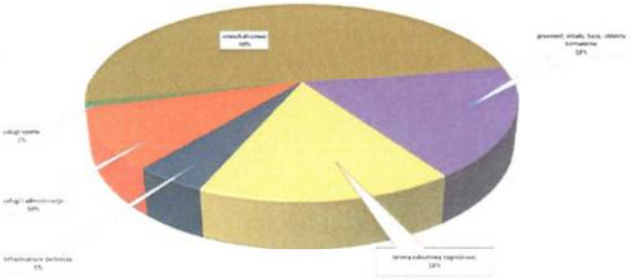
KIERUNEK PRZEZNACZENIA TERENÓW W GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI	POWIERZCHNIA TERENÓW [HA] WG MPZP	
usługi i administracja	310,17	2,2%
usługi sportu	32,64	0,2%
mieszkalnictwo	1586,72	11,0%
przemysł, składy, bazy, obiekty komunalne	578,17	4,0%
udokumentowane złoża	30,94	0,2%
cmentarze	8,39	0,1%
zieleń zagospodarowana	87,39	0,6%

tereny zabudowy zagrodowej	512,87	3,6%
tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w tym ogrody działkowe)	8213,93	57,1%
tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych	441,74	3,1%
lasy	687,2	4,8%
infrastruktura techniczna	143,95	1,0%
inne tereny niezabudowane (komunikacja, zieleń, wody powierzchniowe)	1745,92	12,1%

Powyższy bilans – w odniesieniu do wszystkich terenów i do terenów przewidzianych pod zabudowę ilustrują diagramy:



BILANS TERENÓW GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI
- BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ



2) Chłonność projektowanych terenów mieszkaniowych przy przeciętnej liczbie osób na jedno mieszkanie 2,82 (według GUS z 2016 r.) to 42.960 osób. Obliczając chłonność założono, że w najbliższym czasie w gminie Pruszcz Gdański będzie realizowana głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jedynie w ustalonych w studium koncentracjach. Liczba 42.960 osób stanowiła w roku 2010 r. około 160% populacji mieszkańców gminy. Zgodnie z Samorządowym Vademecum Samorządowca (GUS, 2017) w gminie zamieszkiwało w 2016 r. już 28.001 osób, przyrost naturalny wyniósł 295 osób, a saldo migracji 809. W związku z powyższym należy przyjąć, iż prognozowana według studium liczba mieszkańców w 2020 r. zostanie przekroczona i będzie wynosić ok. 32.000 mieszkańców. Jeśli trendy migracji i przyrostu naturalnego utrzymają się, to w perspektywie 25 lat liczba mieszkańców gminy Pruszcz Gdański może wynosić ok. 60.000 (do roku 2043 r.). Zatem chłonność projektowanych terenów mieszkaniowych według obowiązującego studium zostanie wyczerpana za około 14 lat (2032 r.). Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat.

3) Chłonność obszarów rozumiana jako możliwość lokalizowania na terenie gminy Pruszcz Gdański nowej zabudowy przedstawia się następująco:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	FUNKCJA	Powierzchnia użytkowa planowanej zabudowy (ha)
1.	MN, MW,RM	519,28
3.	U	213,47

4.	P,U	605,7

- poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto, iż fragment obrębu Wiślinka pozostanie terenami rolniczymi lub terenami zieleni izolacyjnej (w tym na zrekultywowanym składowisku fosforo-gipsów).

4) Analizując dane demograficzne dla gminy Pruszcz Gdański, wyznaczone w obowiązującym studium tereny mieszkaniowe wystarczają się w 2032 r. Zatem tereny te są niedoszacowane. Należy dążyć do wyznaczania nowych koncentracji zabudowy mieszkaniowej, w pierodzinnej, która będzie mniej terenochłonna, transportochłonna oraz będzie wymagała mniejszych nakładów na infrastrukturę techniczną niż ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
5) Niniejsza zmiana studium w północnej części wsi Cieplewo ma charakter punktowy (60.04ha). Planowane przeznaczenie terenu jedynie doprecyzowuje parametry zabudowy w stosunku do obowiązującego studium. Teren jest zlokalizowany w sąsiedztwie zwartej zabudowy miasta Pruszcza Gdańskiego i wsi Cieplewo. Będzie stanowił głównie nową koncentrację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowana zmiana przeznaczenia terenu nie wymaga wykonania nowych układów komunikacyjnych, infrastruktury technicznej ani społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Inwestycje komunikacyjne i infrastrukturalne zostaną wykonane w ramach realizacji wewnętrznych systemów przez właścicieli terenów. Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy przyjmuje się, iż objęty zmianą studium teren ma znikomy wpływ na ogólny bilans terenów rozwojowych gminy. Chłonność terenu objętego zmianą studium mieści się w granicach błędu statystycznego.

15. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą Nr VII/42/2019 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 31 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów. Celem zmiany studium jest aktualizacja polityki przestrzennej gminy i optymalizacja przeznaczenia terenów na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, w tym doprecyzowanie ustaleń w zakresie parametrów zabudowy.

Procedura opracowania zmiany studium spełnia wymogi Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. nr 118, poz. 1233).

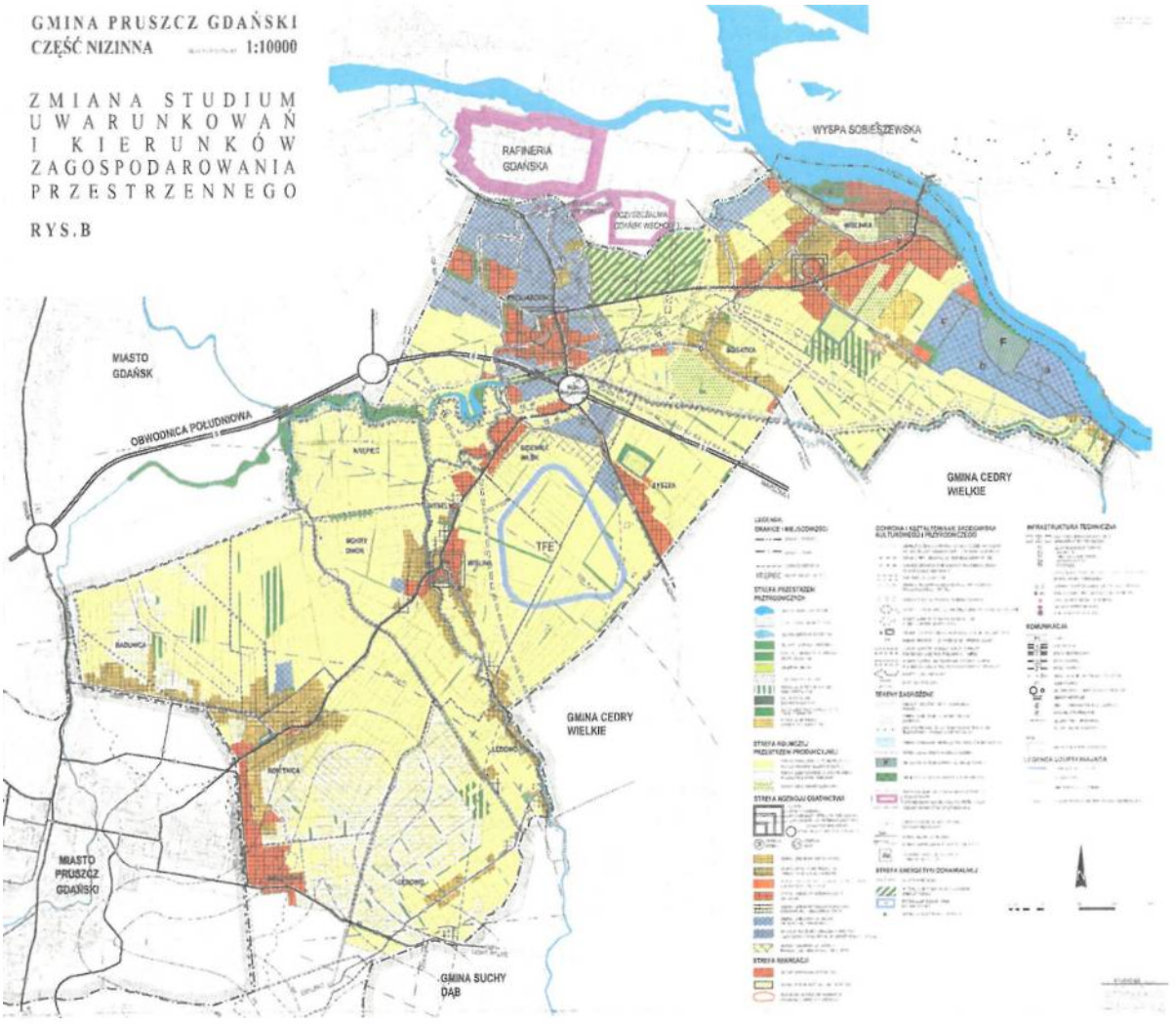
W toku sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański nie opracowano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze niniejszej zmiany studium (t.j. na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów). Ze względu na opracowanie niniejszej, punktowej zmiany studium, przeznaczonej głównie pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, bowiem uznano punktowe bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie jako bezzasadne.

GMINA PRUSZCZ GDAŃSKI
CZĘŚĆ NIZINNA 1:10000

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

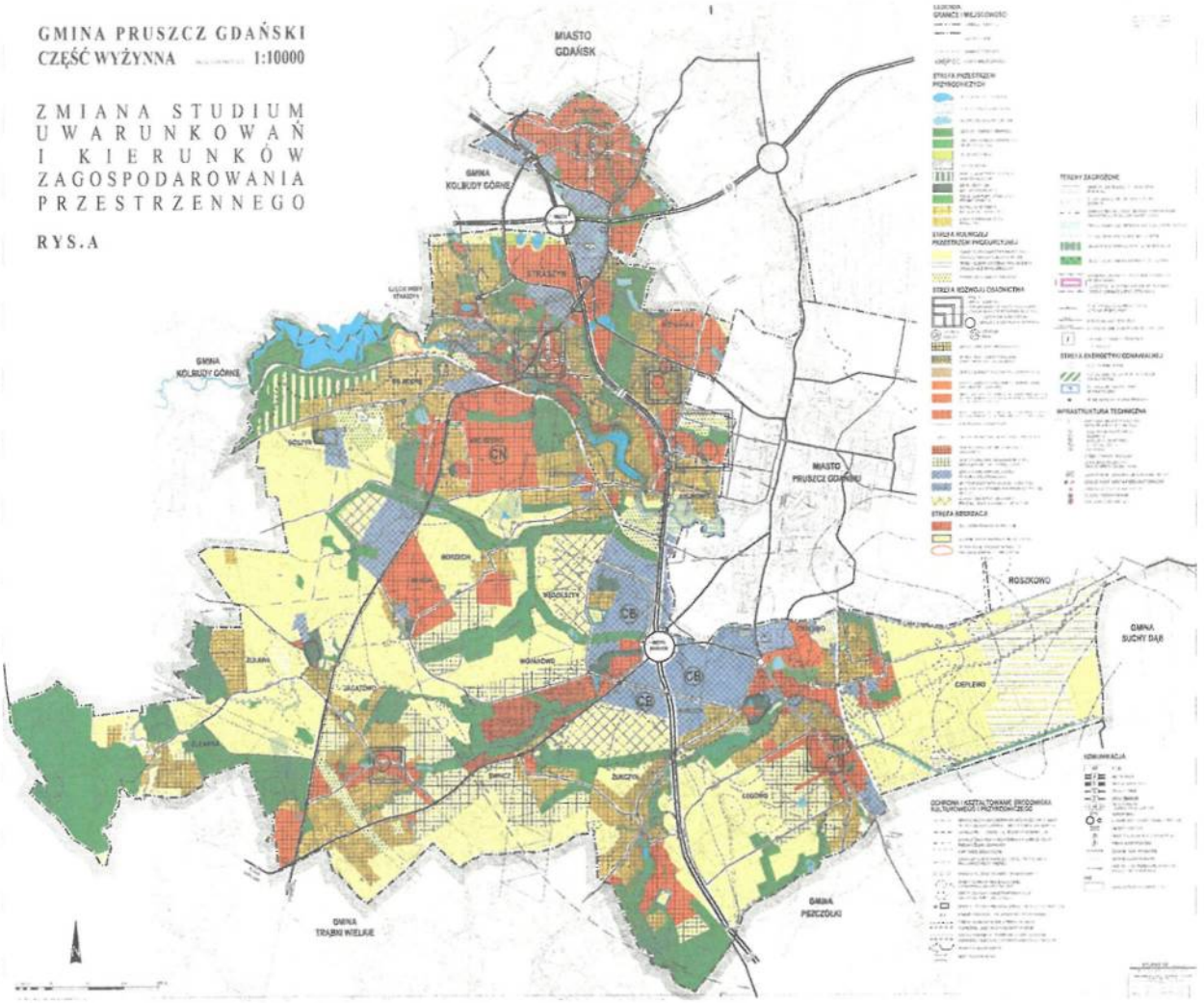
RYS.B



GMINA PRUSZCZ GDAŃSKI
CZĘŚĆ WYŻYNNA 1:10000

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYS.A



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Na obszarze objętym opracowaniem (fragment obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów) gmina Pruszcz Gdański posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Celem zmiany studium jest aktualizacja polityki przestrzennej gminy i optymalizacja przeznaczenia terenów na fragmencie obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów, w tym doprecyzowanie ustaleń w zakresie parametrów zabudowy. Konieczne było zatem sporządzenie zmiany studium.

Opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański sporządza się na podstawie Uchwały Nr VII/42/2019 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 31 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla fragmentu obrębu geodezyjnego Wiślinka w rejonie składowiska fosfogipsów.

Zmiana studium zawiera ustalenia wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu studium i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 28.04.2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Tryb sporządzania zmiany studium został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Obszar objęty zmianą studium określono w załączniku nr 1 i 4B do uchwały.

Załącznik nr 5 do uchwały zawiera zbiór danych przestrzennych dla zmiany studium, zgodnie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.03.2021 r. do 05.04.2021 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium ustaleniami przeprowadzono w dniu 12.03.2021 r. Uwagi można było składać do dnia 04.05.2021 r. Do projektu zmiany studium wniesiono uwagi w wyznaczonym terminie. W związku z uwzględnieniem części uwag wprowadzono poprawki do projektu zmiany studium. Poprawiony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2021 r. do 10.08.2021 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium ustaleniami przeprowadzono w dniu 29.07.20201 r. Uwagi można było składać do dnia 01.09.2021 r. Do projektu zmiany studium wniesiono uwagi w wyznaczonym terminie, które w całości odrzucono. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Ujednolicony tekst i rysunek studium, wymagane na podstawie §8 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków

REFERATU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
Magdalena Bielińska

WÓJT
Magdalena Kołodziejczak

zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowią odpowiednio załączniki nr 3, 4A i 4B do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.