

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie dokumentacji projektowej, projektowo-kosztorysowej budowy placu zabaw przy ul. Słonecznej w Wiślinie

### I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej koncepcji, projektu budowlanego, projektu wykonawczego, projektu technicznego, kosztorysu inwestorskiego, przedmiaru oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót dla zamierzenia budowlanego polegającego na przebudowie istniejącego placu zabaw przy ul. Słonecznej w Wiślinie na działce nr 32/6, obręb [0003] Wiślina. Celem Zamawiającego jest pozyskanie wszelkich dokumentów niezbędnych do ogłoszenia postępowania przetargowego na wykonanie robót budowlanych będących przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego.

### II. ZAKRES OPRACOWANIA PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEGO:

1. Uzyskanie warunków technicznych od eksploatatora gminnej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz innych gestorów infrastruktury w przypadku konieczności przebudowy sieci.
2. Uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień w tym uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Przyrody i Zabytków umożliwiających uzyskanie przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych.
3. Wykonanie badań geotechnicznych podłoża określających warunki gruntowo-wodne.
4. Wykonanie wielobranżowej koncepcji zagospodarowania terenu.  
Koncepcja składająca się z części opisowej i rysunkowej winna być opracowana przez uprawnionych projektantów. Część rysunkową koncepcji należy wykonać na aktualnej mapie do celów projektowych. Projektant zobowiązany jest do uzyskania akceptacji Zamawiającego dla koncepcji, która będzie stanowić podstawę do opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej- *1 egzemplarz w formie papierowej.*
5. Sporządzenie projektu budowlanego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, opracowanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i spełniającego wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2023. poz. 2405) - *5 egzemplarzy w formie pisemnej – dla każdego opracowania oddzielnie.*
6. Sporządzenie projektu wykonawczego uszczegółwiającego projekt budowlany - *5 egzemplarzy w formie pisemnej – dla każdego opracowania oddzielnie.*
7. Sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót (STWiOR)- *2 egzemplarze w formie pisemnej – dla każdego opracowania oddzielnie.*
8. Sporządzenie przedmiarów robót budowlanych - *2 egzemplarze w formie pisemnej – dla każdego opracowania oddzielnie.*

to r 2

9. Sporządzenie kosztorysu inwestorskiego - 2 egzemplarze w formie pisemnej – dla każdego opracowania oddzielnie.
10. Ponadto, Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia wersji elektronicznej kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej w osobnych plikach (projekt wykonawczy, STWiOR, przedmiary, kosztorys inwestorski) i przekazania jej Zamawiającemu na nośniku danych.
  - Poprzez formę elektroniczną projektu wykonawczego należy rozumieć:
    - zapisanie plików w formacie dwg lub zamiennym,
    - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
  - Poprzez formę elektroniczną STWiOR należy rozumieć: zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami).
  - Poprzez formę elektroniczną przedmiarów i kosztorysu inwestorskiego należy rozumieć:
    - zapisanie plików w formacie ath lub kst,
    - zeskanowaną ostateczną wersję dokumentów (z podpisami i pieczętkami)

### III. TERMIN REALIZACJI:

- Opracowanie wielobranżowej koncepcji budowy placu zabaw – 30 dni od dnia zawarcia umowy.
- Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej – 130 dni od dnia zawarcia umowy.

### IV. DODATKOWE UWAGI:

1. Przedmiot zamówienia obejmuje złożenia przez Wykonawcę wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę lub dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane, o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu potwierdzonego stosownym zaświadczeniem organu administracji architektoniczno-budowlanej dla robót polegających na budowie placu zabaw przy ul. Słonecznej w Wiślinie na działce 32/6, obręb [0003] Wiślina.
2. Wykonawca zobowiązany jest zaprojektować obiekt wraz z zagospodarowaniem terenu jako dostępny dla osób z niepełnosprawnościami i szczególnymi potrzebami.
3. Wykonawca po dokonaniu oceny stanu technicznego istniejącej małej architektury uzgodni z Zamawiającym zapis w dokumentacji projektowo- kosztorysowe dotyczący demontażu i ponownemu wbudowaniu lub demontażu i utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa elementów małej architektury.
4. Strefa fitness pozostaje w niezmienionej lokalizacji.
5. Należy zaprojektować plac zabaw o tematyce straży pożarnej. W miejscu istniejącego urządzenia zabawowego: zjeżdżalni poniżej propozycja nowego urządzenia zabawowego. W bliskiej lokalizacji zjeżdżalni zaprojektować bujaki: straż pożarna, policja oraz ambulans.

AS RL



Zjeżdżalnia- zdjęcie pogładowe



Bujak straż pożarna, policja i ambulans- zdjęcie pogładowe

6. Należy zaprojektować huśtawkę metalową wahadłową potrójną posiadającą trzy następujące siedziska: kubełkowe, płaskie i bocianie gniazdo oraz huśtawkę wagową pojedynczą. Konstrukcja nośna urządzeń zabawowych wykonana z rury stalowej okrągłej w kolorze czerwonym, czerwono- szarym lub czerwono- żółtym.



Huśtawka potrójna- zdjęcie pogładowe



Huśtawka wagowa- zdjęcie pogładowe

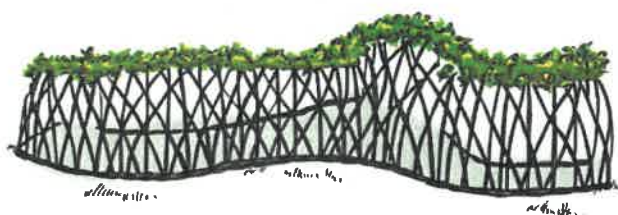
7. Należy zaprojektować karuzelę biegową wykonaną z rur stalowych zabezpieczonych antykorozyjnie w kolorze czerwonym (konstrukcja posadowiona na betonowym fundamencie) oraz trampoliny w ziemi.



Karuzela bieżniowa oraz trampolina w ziemi- zdjęcia pogładowe

12

8. Istniejący plac zabaw jest ogrodzony, posiada tablicę z regulaminem. Należy zaprojektować oświetlenie oraz CCTV.
9. Nasadzenia zieleni, elementy małej architektury tj. kosze na nieczystości oraz ławki zaprojektować na nowo.
10. Istniejąca tyrolka do zaprojektowania jako nowa w niezmienionej lokalizacji.
11. Zamawiający planuje na terenie placu zabaw umieścić elementy żywej architektury tj. tunel oraz altany przy ławkach parkowych dające ochronę przed słońcem.



Przykładowa wizualizacja elementów żywej architektury

Załącznik nr 1- Wypis z MPZG Gminy Pruszcz Gdański

Sporządziła: Anna Niedzielska

PODINSEKTOR

Anna Niedzielska  
REFERATU INWESTYCJI I REMONTÓW

Przemysław Czajkowski

Juszkowo 20.02 2024r

GPiRG 6727 127.2024 ZP

## **WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 141 z dnia 19 grudnia 2005 r., poz. 3356), zmienionym Uchwałą Nr LI/22/2023 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 24 lutego 2023r. (Dz. Urzędowy Woj. Pomorskiego z 27 marca 2023r. poz. 1489),

**działka nr 32/6 w miejscowości Wiślina, gmina Pruszcz Gdański przeznaczona jest na funkcję oznaczoną symbolem U(US) - „zabudowa usługowa(szkoly)” oraz ZP - „zieleni parkowa”;** nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w obszarze Żuław zagrożonym powodzią nadzwyczajną oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego historycznej części wsi Wiślina.

**Dla przedmiotowego terenu ustala się:**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

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

#### **§ 11**

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

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,

1512

11

- 2/ **rysunku** - należy przez to rozumieć odpowiednio rysunki nr 1 b 1, 2 b 1, 3 b 1 i 4 b 1 zgodnie z § 4,
- 3/ **„Studium”** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański” uchwalone przez Radę Gminy uchwałą nr X/75/99 dnia 15 lipca 1999 r., które obowiązuje w zakresie, w którym nie jest sprzeczne ze zmianą określoną „Anekssem do Studium” uchwalonym przez Radę Gminy uchwałą nr VI/40/2003 dnia 29 kwietnia 2003 r.,
- 4/ **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Pruszcz Gdański,
- 5/ **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar nizinnej części gminy Pruszcz Gdański zgodnie z § 2,
- 6/ **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone w dziale III rozdział 1 i 2, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia, zieleń oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- 7/ **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć funkcję inną od podstawowej i z nią niesprzeczną, zgodnie z § 13 ust. 4,
- 8/ **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie na rysunku, dla którego funkcję określa objaśnienie w legendzie na rysunku a stosowny zakres tej funkcji ustala treść niniejszej uchwały,
- 9/ **terenie istniejącego zainwestowania** - należy przez to rozumieć tereny trwale zabudowane, zagospodarowane i uzbrojone, łącznie z enklawami terenów nie zainwestowanych o powierzchniach do 0,5 ha znajdującymi się w ich obrębie,
- 10/ **powodzi nadzwyczajnej** - należy przez to rozumieć powódź, która może się zdarzyć w wyniku szczególnie wysokich wezbrań na Wiśle przy braku warunków na odpływ wód i w wyniku tej sytuacji przerwania wałów rzeki,
- 11/ **ulicy** - należy przez to rozumieć drogę w obrębie zabudowy istniejącej jak i zabudowy przewidzianej w ustaleniach niniejszego planu.

## W ZAKRESIE USTALEŃ SZCZEGÓLNYCH

### § 12

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

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.



## W ZAKRESIE URBANISTYKI

### § 13

1. Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w dziale III, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Ustalenia ust. 1 dotyczące wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, obejmują także ustanawiane obszary ograniczonego użytkowania oraz tworzone strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią, którym podporządkowuje się zakres funkcji podstawowych.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.
4. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
  - 1/ nie są wyłączone przez ustalenia zawarte w dziale III,
  - 2/ nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
  - 3/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy oraz skali zabudowy,
  - 4/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
  - 5/ na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą 20% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych,
  - 6/ na terenach o funkcjach podstawowych nie związanych z zabudową, nie przekroczą łącznie 5% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych.
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi symbolami : W, WR, SZ, L, LP, ZN, ZI, ZC, R, RP, w których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe, jeżeli ustalenia działu III nie stanowią inaczej.
6. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowych, nie spełniające warunków ust. 4 pkt. 1, 2 i 3 podlegają likwidacji w oparciu o ustalenia właściwych organów.
7. Znajdujące się w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę i składy – zadrzewienia i stawy, podlegają ochronie z wyjątkiem sytuacji szczególnych wymagających udokumentowania.
8. W zagospodarowaniu wszystkich terenów, należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, eliminując lub ograniczając wszelkie bariery.
9. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem, jeżeli nie naruszają ustaleń niniejszej uchwały.
10. Wójt może wydać stosowną decyzję czasowej zmiany użytkowania terenu, pod warunkiem, że nie ograniczy to realizacji ustaleń planu, nie naruszy interesu osób trzecich oraz nie będzie dotyczyło zabudowy o cechach trwałych.
11. Czasowe użytkowanie terenu dla eksploatacji bursztynu wymaga spełnienia warunków określonych w § 66 ust. 1, 2 i 3.

### § 15

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

## § 16

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania w odniesieniu do obiektów istniejących i projektowanych.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą dróg i ulic oraz linii kolejowych, dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron, ekrany izolujące lub inne zabezpieczenia gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1
5. W odniesieniu do ulic i linii kolejowych, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi lub zarządcy linii kolejowej.

## W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

## § 23

1. **W obszarze planu istnieją następujące obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków:**
  - 1/ Dziewięć Włók - dom drewniany nr 1 – nr rejestru 674,
  - 2/ Wiślina - brama cmentarna – dzwonnica cmentarza menonickiego – nr rejestru 675,
  - 3/ Wiślina - dom nr 7 – nr rejestru 676,
  - 4/ Wiślina - dom nr 33 - nr rejestru 677.
2. **W stosunku do obiektów jak w ust. 1 obowiązuje:** ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania, w tym układ przestrzenny, budynki, nawierzchnie dróg, zabytkowy drzewostan, relikty historycznych ogrodzeń, słupów bramnych i innych elementów małej architektury.
3. **Na terenie obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków jak w ust. 1** obowiązuje zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku na wszelkie prace i działania naruszające stan istniejący.
4. Zasady jak w ust. 2 i 3 obowiązują także w stosunku do kolejno wpisywanych obiektów do rejestru zabytków.
5. **W celu ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące co następuje:**
  - 1/ zespoły ruralistyczne dotyczące historycznych części wsi: Wiślina, Dziewięć Włók, Rokitnica i Roszkowo,
  - 2/ obszar historycznego krajobrazu żuławskiego położony pomiędzy rzeką Motławą i kanałem Czarna Łacha w obrębie wsi Krępiec, Mokry Dwór i Lędowo z fragmentem wsi Bystra.
6. **W obrębie stref konserwatorskich jak w ust. 5, w stosunku do zespołów i obiektów** obowiązuje ochrona ruralistycznych i architektonicznych wartości historycznych, zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji, nawiązanie do cech historycznych przy realizacji nowych obiektów, likwidacja obiektów dysharmonizujących krajobraz oraz uzgodnienie działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
7. **W obszarze planu obowiązują strefy ochrony archeologicznej** oznaczone granicami lub symbolami oraz cyframi, zgodnie z ewidencją Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
8. **W obrębie stref archeologicznych jak w ust. 7 obowiązują następujące zasady:**

A 02

11



- 1/ wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania, należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
  - 2/ zakres badań ratowniczych oraz projektowane inwestycje wymagają opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 9 Ustala się, że działania w obrębie wszystkich istniejących obiektów historycznych, niezależnie od ich położenia, wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

#### § 25

1. **Cały obszar planu znajduje się w obrębie następujących Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska” i Nr 112 B „Żuławy Gdańskie”.**
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiorników określi Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, w drodze rozporządzenia.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust. 2 wszelkie zamierzenia mogące stanowić zagrożenie dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
4. Właściciele i użytkownicy istniejących obiektów i urządzeń nie spełniających warunków zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniem, które stanowią zagrożenie dla zbiorników jak w ust. 1, zobowiązani są do zmiany istniejącego stanu w terminach uzgodnionych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
5. Wyodrębnione na rysunku granice GZWP Nr 112 B „Żuławy Gdańskie” określają obszar o zwiększonym zagrożeniu zanieczyszczeniem ze względu na ograniczone warunki dla naturalnej izolacji.

#### § 26

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

#### § 33

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

### W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 35

1. **Wójt inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej.**
2. Ustala się, że podstawą działań jak w ust. 1 powinny być zaktualizowane i uszczegółowione opracowania branżowe, dostosowane do projektowanego rozwoju uwzględniające polderową gospodarkę wodną i zabezpieczenia przed zatopieniem terenów depresyjnych i zalaniem terenów przydepresyjnych.
3. Opracowania jak w ust. 2, należy wykonać z uwzględnieniem kierunków rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w niniejszym rozdziale z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego

102

5. Opracowania jak w ust. 2, podlegają akceptacji przez Wójta po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych i stwierdzeniu zgodności rozwiązań z niniejszą uchwałą.
6. Podstawą oddania poszczególnych obiektów do eksploatacji musi być pełne zabezpieczenie gruntu, wody i powietrza przed nienormatywnymi zanieczyszczeniami
7. Dopuszcza się realizację czasowych indywidualnych urządzeń unieszkodliwiania ścieków jak w § 37 ust. 6.
8. Ustalenia ust. 7 obowiązują, jeżeli brak możliwości podłączenia nieruchomości do sieci publicznej i jeżeli urządzenia indywidualne gwarantować będą pełną ochronę ziemi oraz wód powierzchniowych i gruntowych.
9. Dla potrzeb opracowań jak w ust. 2 ustala się korytarz techniczny o symbolu TW, K, G, szerokości 12 m dla magistralnych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych – wyprowadzony z centrum zespołu miejscowości Rokitnica – Roszkowo do kolejnych wsi Mokry Dwór, Wiślina, Dziewięć Włók i rejonu Bystra – Przejazdowo w kierunku Bogatki.
10. Korytarz jak w ust. 9 łączy się z korytarzem części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański poprzez obręb Ciepłowo i Roszkowo oraz z oczyszczalnią Gdańsk – Wschód poprzez obręb Bogatka.
11. Rozwiązanie jak w ust. 10 służyć będzie szczególnie dla przeprowadzenia kolektora sanitarnego z terenów rozwojowych części wyżynnej gminy Pruszcz Gdański.
12. Sieci rozdzielcze należy projektować tworząc lokalne korytarze infrastruktury technicznej równoległe do pasów drogowych i kanałów systemu melioracyjnego oraz wykorzystując ciągi zieleni izolacyjnej i naturalnej lub w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi.
13. Ustala się zakaz prowadzenia sieci zarówno podziemnych jak i napowietrznych – przez tereny ukośnie.
14. Odstępstwo od ustaleń ust. 13 dotyczy wyznaczonych korytarzy infrastruktury technicznej.
15. Adaptuje się i ustala na rysunkach przebieg korytarzy dla następujących magistralnych sieci przesyłowych związanych z aglomeracją gdańską: elektroenergetyczne – symbol TE, gazowe – symbol TG, kanalizacji sanitarnej – symbol TK, wodociągowej – symbol – TW, ropociągi – symbol TR.
16. Wszystkie korytarze techniczne określone na rysunkach mogą ulegać niezbędnym korektom wynikającym z przyczyn technicznych lub szczególności podkładów mapowych, ich szerokość zależy od parametrów technicznych sieci i aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych z uwzględnieniem praw nabytych stron.
17. W obrębie wszystkich korytarzy technicznych określonych w ust. 9, 10, 12 i 15 obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie związanych z funkcjonowaniem sieci.
18. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą realizacji wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu jak i jego części.

#### § 36

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

- 1/ podstawą zaopatrzenia w wodę są istniejące ujęcia w Weselnie, Roszkowie i w Przejazdowie oraz źródła położone w obszarze gmin sąsiednich, jeżeli wynikać to będzie z uzgodnień właściwych samorządów,
- 2/ strefy ochrony bezpośredniej ujęć określa się zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3/ dopuszcza się realizację nowych ujęć, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu zgodnie z § 13 ust. 4,
- 4/ przed likwidacją ujęć lokalnych, należy uzyskać potwierdzenie o ich nieprzydatności w sytuacji zdarzeń nadzwyczajnych,
- 5/ przy projektowaniu i realizacji sieci magistralnych należy uwzględnić ustalenia § 35, dążąc jednocześnie do zpierszcieniowania systemu.

#### § 37

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

- 1/ odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie oczyszczalnia Gdańsk Wschód,
- 2/ ustala się etapową realizację kolektora magistralnego z terenów rozwojowych wyżynnej części gminy, poprzez obszar planu, zgodnie z § 35 ust. 9, 10, 11,

12

1

- 3/ z kolektorem jak w ust 2 należy połączyć poszczególne miejscowości systemem grawitacyjno-ciśnieniowym,
- 4/ w obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- 5/ wszystkie przepompownie i ewentualne podczyszczalnie, należy wyposażyć w zbiorniki awaryjne, eliminując możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntu,
- 6/ dla zabudowy rozproszonej poza zwartym obszarem wsi oraz czasowo dla pojedynczych budynków jednorodzinnych i drobnych usług w obrębie zwartej zabudowy wsi, dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sanitarnych, zgodnie z § 35 ust. 8, pod warunkiem ich zabezpieczenia na wypadek wystąpienia powodzi,
- 7/ wyklucza się możliwość realizacji kompleksów nowej zabudowy na terenach nie objętych zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- 8/ przy projektowaniu sieci obowiązują ustalenia § 35.

### § 38

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

1. Ustala się zakaz realizacji wszelkich zespołów zabudowy przed wykonaniem prawidłowego odprowadzenia wód deszczowych i dostosowania do nowej funkcji systemu melioracyjnego.
2. Wytyczne rozwiązania technicznych:
  - 1/ kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, powiązane z polderowym systemem melioracyjnym,
  - 2/ ustala się, że wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych z baz produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz ulic miejscowości, muszą być wyposażone w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń,
  - 3/ w obszarze opracowania należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz do stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej,
  - 4/ ustala się jako obowiązującą zasadę, realizację placów i parkingów oraz dróg pieszo-jezdnych o nawierzchni ażurowej,
  - 5/ dla dróg należy opracować stosowne systemy ich odwodnienia, dostosowane do uwarunkowań żuławskich i uzgodnione zgodnie z obowiązującym prawem,
  - 6/ użytkownicy w zakresie obowiązującego prawa, będą partycypować w kosztach przebudowy i eksploatacji systemu odprowadzającego wody deszczowe.
3. Wójt w porozumieniu ze służbami melioracyjnymi, spowoduje wykonanie opracowania studialno - projektowego dla obszarów koncentracji zabudowy w Przejazdowie w celu określenia warunków dla rozwiązań technicznych kanalizacji deszczowej w powiązaniu z systemem melioracyjnym.
4. Przy projektowaniu sieci należy przestrzegać ustaleń § 35.

### § 39

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

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

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

#### § 40

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

1. System działa w oparciu o główne punkty zasilania położone poza obszarem planu.
2. Linie elektroenergetyczne przesyłowe objęte są korytarzami technicznymi określonymi w § 35 ust. 15 i 16 w obszarze których obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów nie związanych z ich funkcją.
3. Projektowane i modernizowane linie 15 kV oraz linie NN w obszarach zainwestowania w maksymalnym stopniu skablowane należy prowadzić w lokalnych korytarzach infrastruktury technicznej wykonywanych wg zasad określonych w § 35 ust. 12 i 13.
4. Przy opracowywaniu koncepcji urbanistycznych i koncepcji urbanistyczno-architektonicznych zgodnie z § 14 ust. 2 i 4, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne zakładu energetycznego.
5. Lokalizacje stacji transformatorowych, oprócz zasad jak w ust. 4, określa się w opracowywanych studiach branżowych z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały oraz interesu prawnego stron.
6. W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wodnych.
7. W obrębie zagród gospodarstw rolnych z wyłączeniem terenów wszelkich stref ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy, przy uwzględnieniu zasad określonych w § 16 ust. 1.
8. Ustala się potencjalną lokalizację farmy elektrowni wiatrowych na terenie oznaczonym symbolem TEF.
9. Ustala się następujące warunki wstępne realizacji farmy jak w ust. 8: przeprowadzenie pomiaru warunków wiatrowych, uwzględniając ograniczenia wysokości wież i średnic łopat wirnika zgodnie z § 30, wykonanie wstępnej oceny przyrodniczej, warunków lokalizacji poszczególnych wież i uzyskanie potwierdzenia spełnienia warunków wynikających z przepisów w zakresie ochrony środowiska.
10. Dla potencjalnej lokalizacji farmy jak w ust. 8 ustala się następujące minimalne odległości wież od zabudowy mieszkaniowej 500 m, od granicy strefy ochrony krajobrazu wzdłuż rzeki Motławy 1000 m, od dróg publicznych na wysokość wieży i wirnika tj strefy zagrożenia upadkiem.

A

2

11



## § 41

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

1. Miejscowości w obszarze planu przeznacza się do objęcia systemem sieciowego zaopatrzenia w gaz ziemny
2. Zakłada się rozbudowę sieci funkcjonujących w obszarze przyległych miast oraz realizację nowych sieci w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną w miejscowości Bogatka w powiązaniu z projektowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia.
3. Główny układ sieci gazowej średniego ciśnienia, należy powiązać z gminnym korytarzem infrastruktury technicznej o symbolu TW, K, G zgodnie z ustaleniami § 35 ust. 9 i rozwijać w ramach lokalnych korytarzy technicznych zgodnie z § 35 ust. 12 i 13
4. Przy projektowaniu sieci należy dążyć do ich zpiersieniowania.

## § 42

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

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

## § 43

**Ustala się następujące zasady funkcjonowania telekomunikacji:**

1. Obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe – podlegają ochronie.
3. Rozbudowa sieci podlega zasadom określonym w § 35 ust. 9, 12 i 13.
4. Ustala się ochronę radiolinii oznaczonej na rysunku, poprzez zakaz instalowania urządzeń i obiektów, które mogą zakłócić jej funkcjonowanie.
5. Ustalenia jak w ust. 4 nie obowiązują w przypadku potwierdzenia przez właściwego operatora likwidacji radiolinii.
6. Maszty telefonii komórkowej z uwzględnieniem § 30 mogą być lokalizowane poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław oraz poza następującymi terenami: wszystkimi rodzajami zabudowy mieszkaniowej, wszystkimi strefami konserwatorskimi i minimum 200 m od ich granic, korytarzami ekologicznymi, terenami lasów, w pasach minimum 200 m od dróg krajowych i wojewódzkich, 100 m od dróg powiatowych i lokalnych oraz korytarzy infrastruktury technicznej i radiolinii.
7. Ustala się obowiązek komasacji anten telefonii komórkowej różnych operatorów z maksymalnym wykorzystaniem istniejących masztów o tej funkcji.

## § 44

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

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
2. Zasady organizacyjne i techniczne gospodarki odpadami określi Wójt w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy program.
3. Utylizacja i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem gminy na podstawie zawartych umów.
4. Jako wariant I do ust. 3 przyjmuje się dowóz odpadów do zakładu w Szadółkach w mieście Gdańsku, jako wariant II zakład międzygminny w Rokitkach gmina Tczew.
5. Nie wyklucza się innych wariantów lokalizacyjnych zakładu z uwzględnieniem ust. 3.
6. Punkty segregacji i przeładunku odpadów oraz likwidacji pojazdów, należy lokalizować na terenach oznaczonych symbolem PSB, ze ścisłym przestrzeganiem ustaleń § 16 ust. 1

## FUNKCJE PODSTAWOWE I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

### § 51

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

### § 63

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

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Zmiana planu obejmuje zmianę w części tekstowej uchwały Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XXXII/190/2005 z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 141 poz. 3356 z 19.12.2005 r.), w zakresie obowiązującym na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

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

- 1) w §11 pkt 7 skreśla się;
- 2) w §11 po pkt 11, dodaje się pkt 12, który otrzymuje brzmienie: „bryła główna budynku – należy przez to rozumieć podstawową część budynku stanowiącą min. 80% powierzchni zabudowy budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.”;
- 3) w §13 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych. Dopuszcza się lokalizację miejsc

12

12



- pamięci typu pomnik, obelisk, tablica upamiętniająca oraz zagospodarowanie terenu o charakterze rekreacyjno-sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców, realizowane w formie np. placu zabaw, ogrodu zabaw, siłowni zewnętrznej, obiektów małej architektury, itp.”;
- 4) w §13 ust. 4, 5 i 6 skreśla się;
  - 5) § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Dla wszystkich terenów, w których następuje konieczność wydzielenia terenów komunikacji dla co najmniej 8 działek zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości jako opracowania przedprojektowego będącego podstawą do wykonania operatu geodezyjnego”;
  - 6) w §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołów do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej niż trzech działek.”;
  - 7) w § 14 ust. 4 skreśla się;
  - 8) § 14 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Zatwierdzając plan podziału terenu i akceptując koncepcję zagospodarowania nieruchomości, Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej oraz informuje pisemnie o ustaleniach wynikających z § 12.”;
  - 9) § 14 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Obszar opracowań jak w ust. 1 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, ciekły wodne, pasy zieleni naturalnej i izolacyjnej.”;
  - 10) § 14 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Opracowania jak w ust. 1 opracowują osoby z uprawnieniami w zakresie projektowania architektonicznego lub urbanistycznego.”;
  - 11) §15 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami granic działek – pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały.”;
  - 12) w § 17 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „Ustala się dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
  - 13) w § 17 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia ust. 7 dotyczą terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, baz budowlanych i transportowych, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.”;
  - 14) w § 20 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „Ustala się następujące zasady kształtowania dachów bryły głównej budynków.”;
  - 15) w § 20 pkt 6 i 7 skreśla się;
  - 16) § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 

„W obszarze planu istnieją następujące obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:

    - Dziewięć Włók – budynek mieszkalny, adres: Dziewięć Włók 3 – nr rejestru 791, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;
    - Wiślina – brama cmentarna-dzwonnica cmentarza menonickiego – nr rejestru 792, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;
    - Wiślina – dom, adres: ul. Gdańska 27 (obecnie: Słoneczna 27) – nr rejestru 794, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;
    - Bogatka – dom, adres: Bogatka 30 – nr rejestru 800, wpisany decyzją z dnia 21.12.1973 r.”;
  - 17) § 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków”;
  - 18) § 23 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych jak w ust. 7 obowiązują następujące zasady: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi”;
  - 19) w § 23 dodaje się ust. 10, 11 i 12, które otrzymują brzmienie:
 

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

    - Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Bystra, ul. Polna 4;
    - Budynek mieszkalny, k. XIX w. Bystra Wieś, ul. Jesionowa 3;

- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 17;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21,
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21;
- Brama, 1910, Krępiec 3;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Krępiec 3;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 4;
- Budynek mieszkalny, 1931, Krępiec 5;
- Budynek gospodarczy, 1931, Krępiec 5;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1819, Krępiec 7;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 8;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Krępiec 8;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 9;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 10;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Łędowo, ul. Dębowa 6;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Łędowo, ul. Dębowa 10;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 1;
- Budynek mieszkalny, 1810, Łędowo, ul. Nad Mołtawą 2;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, poł. XIX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 5 (d.7);
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 24;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 26;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 26;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łędowo, ul. Nad Mołtawą 40 (d.38);
- "Modrzewiowy Dwór", d. szkoła, XVIII/XIX w., Łędowo, ul. Szkolna 5;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Łędowo-Kolonia, ul. Jesionowa 7;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1858, Łędowo-Kolonia, ul. Jesionowa 19;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 2;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek gospodarczy 2, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 7;
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 7;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 8;
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 8;
- Budynek gospodarczy 2, XIX/XX w., Mokry Dwór 8;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 12 (d.10);
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 12 (d.10);
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 14;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Mokry Dwór 15;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1944, Mokry Dwór 16;
- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Mokry Dwór 29;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Radunica, ul. Podmiejska 90;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Radunica, ul. Podmiejska 90;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Radunica, ul. Raduńska 8;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, XIX/XX w., Radunica, ul. Raduńska 14 (d. 5);
- Budynek mieszkalny, 1869, Rokitnica, ul. Bałtycka 21;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Rokitnica, ul. Bałtycka 32;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1939, Rokitnica, ul. Kanałowa 2;
- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rokitnica, ul. Kanałowa 4;
- Budynek gospodarczy, pocz. XX w., Rokitnica, ul. Kanałowa 4;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Rokitnica, ul. Ogrodowa 7;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Rokitnica, ul. Ogrodowa 11;
- Szkoła, I ćw. XX w., Rokitnica, ul. Szkolna 2;
- d. cmentarz ewangelicki, XIX/XX w., Rokitnica, ul. Szkolna/ul. Bałtycka;
- Budynek mieszkalny, 1782, Roszkowo, ul. Lipowa 6;
- Budynek gospodarczy, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 6;
- Budynek mieszkalny, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 9;
- Budynek gospodarczy, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 9;
- Stacja trafo, pocz. XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;

- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;
- Brama, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 14;
- Brama, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 14;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 19;
- Spichlerz, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 19;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 39;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 7;
- Budynek mieszkalny, 1894, Wiślina, ul. Gdańska 9 (d.8);
- Budynek mieszkalny (d. Weselno 12), k. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 12;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek gospodarczy, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek gospodarczy 2, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 9 (d.21);
- Budynek mieszkalny, lata 30 XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 15;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 16;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Wiślina, ul. Słoneczna 17 (d.29);
- Budynek mieszkalny, 1830, Wiślina, ul. Słoneczna 27;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Wiślina, ul. Słoneczna 43 (d.2);
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 45;

11. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 10 przedmiotem ochrony jest lokalizacja budynku oraz jego historyczne elementy: bryła, kształt i pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycja ścian, rozmieszczenie i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny – w tym podział stolarki okiennej i drzwiowej, użyte materiały budowlane i kolorystyka; ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków; wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;
- 20) §36 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się realizację nowych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
- 21) §40 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości zgodnie z §14 ust. 2 lub koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnie z §28 ust. 3, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne zakładu energetycznego.”;
- 22) §59 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagrod, budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów.”;
- 23) §60 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją 10%. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;
- 24) §60 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia jak w ust. 3 są podstawą opracowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości i projektów podziału terenu zgodnie z ustaleniami ust. 2.”;
- 25) §60 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej na wydzielonej działce dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ludności, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>, stacji paliw oraz obiektów jak w § 62 ust. 6.”;
- 26) w §60 po ust. 7 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20,0 m”;
- 27) w §60 po ust. 8 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej.”;
- 28) w §60 po ust. 9 dodaje się ust. 10, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust. 4.”;
- 29) w §60 po ust. 10 dodaje się ust. 11, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.”;

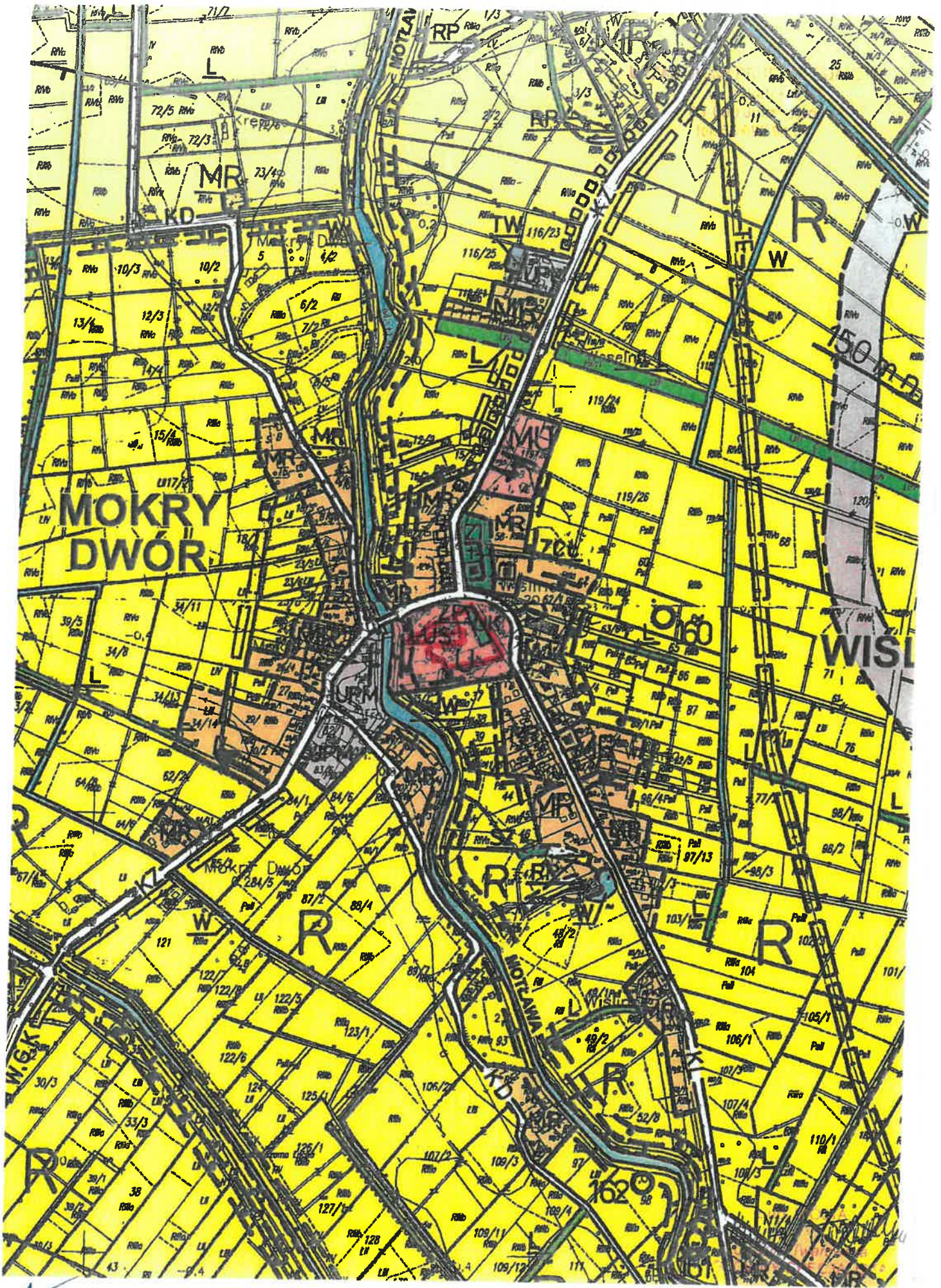
- 30) w §61 ust 5 skreśla się;
- 31) §61 ust 6 otrzymuje brzmienie „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.”;
- 32) w §61 po ust 6 dodaje się ust 7, który otrzymuje brzmienie. „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych”;
- 33) w §61 po ust 7 dodaje się ust 8, który otrzymuje brzmienie „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust. 4”;
- 34) §62 ust 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działek: 1000 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych z wbudowaną usługą lub bez usługi, 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy z usługą w oddzielnym budynku. Zakres tolerancji wielkości działki ustala się w wysokości 10%. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich”;
- 35) §62 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Na terenach jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących”;
- 36) §62 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust. 1 i 2 z wyłączeniem obiektów jak w ust. 6 oraz stacji paliw. Wielkość działek określa się indywidualnie w zależności od charakteru usługi.”;
- 37) w §62 po ust. 11 dodaje się ust. 12, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust 4.”;
- 38) w §62 po ust. 12 dodaje się ust 13, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej”.

*Wypis i wyrys z planu wydaje się na wniosek Referatu Inwestycji i Remontów Urzędu Gminy Pruszcz Gdański.*

22 up. WÓJTA  
*Urszula Twarowska*  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*to m*





Am









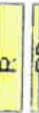

















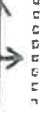











10






































12



















## FUNKCJE TERENÓW

	REZERWACYJNE, KANAŁY, JEZIORA, STAWY
	LEŚNIE, CIEKI WODNE, KANAŁY, JEZIORA, STAWY
	ROLNICTWO, ZARÓDZIA, MOKNAPADŁA
	LĄSKA, ZADZIERZEWIA
	POTENCJALNE TERENY ZALESIENIA
	CELENIENSTAPALNA
	ZIELENIENIOWA
	ZIELENIENIOWA
	ZIELENIENIOWA
	SMIENIOWA
	TERENY ROLNE
	TERENY ROLNE POCHODZENIA ORGANICZNEGO
	TERENY ROLNE ZABUDOWY
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE
	TERENY OGRODNICZE













## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

	PROJEKTOWANE ODCZEPY DO HRONNI I GLEBI I WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH
	GRANICE OBSZARÓW OCHRONY WOD PODZIEMNYCH

## KOMUNIKACJA

	TERENY KOLEJOWE
	PASY DROGOWE
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA
	DRUGA KLASOWA

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	KORYTARZE MAGISTRALNYCH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	ELEKTROENERGETYCZNYCH
	GASOWYCH
	KANALIZACJI SANITARNEJ
	PODOZIAGOWYCH
	PODDIAGU
	STREFA OCHRONY RADIOLINI
	TERENY URZĄDZEN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	WLECIA WODY, ODCIĘCIA SIECI
	STACJE POMP
	GŁÓWNE CIENI I KANAŁY KORYTARZE ODWODNIENIA GMINY
	ZBIORNIKI RETENCYJNE

## ROZGRANICZENIA

	GRANICE POWIATU
	GRANICE GMINY
	WYM. PROJEKTOWANE KORYTARZE
	GRANICE OBRĘBÓW
	GRANICE PYSUNKÓW PLEBII
	GRANICE TERENÓW OPOZNYCH FUNKCJI I ZBIENIE Z GRANICAMI EVIDENCYJNYMI
	WYM. WYKAZUJĄCE ZMIAN GRANIC EVIDENCYJNYCH

11

