

**Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Gminy Pruszcz Gdański  
Nr XLIX/30/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r.  
(zmiana: uchwała Nr LII/50/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r.)**

**WÓJT GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI**

**uchwalonego przez Radę Gminy Pruszcz Gdański  
uchwałą Nr VI/40/03 dnia 29.04. 2003r., którego tekst zastępuje się niniejszym  
tekstem ujednoliconym.**

*/zmiany wprowadzone do Studium oznaczono czcionką pochylą/*

**Integralną część opracowania stanowią rysunki A i B, które w całości zastępują  
rysunki będące załącznikami do uchwały Nr VI/40/03.**

**Opracowanie wykonano w :**

Pracowni Architektury i Urbanistyki  
„Atelier Hoffmann” s.c.  
ul. Janowska 21/41, 82-300 Elbląg

**Główny projektant:**

**dr inż. arch. MIECZYSLAW HOFFMANN**  
**upr. urb. nr 537/88**  
**Pół. Okr. Izba Urb. Nr G-079/02**  
**upr.bud.nr 82/70/01**  
**status twórcy nr 874,**

**Zespół :**

inż. Sylwia Drewek  
mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann  
upr. urb. Nr G-219/2006  
mgr inż. arch. Olga Emeschajmer

**Elbląg maj 2010 r.**

## ZMIANA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”

– określa politykę przestrzenną Rady Gminy Pruszcz Gdański.

**Ustalenia obowiązują wszystkie struktury samorządu gminy oraz podległe jednostki w programowaniu zamierzeń perspektywicznych oraz bieżącej działalności.**

**Studium nie jest przepisem gminnym.**

*Aneks do Studium uchwalony w 2003r. opracowano z uwzględnieniem zasad określonych w rozdziale 2 art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami/.*

*Zmianę Studium opracowano w oparciu o zasady określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami/.*

**Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański opracowano w oparciu o następujące dokumenty i materiały.**

1. Uchwały 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 1999r.
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. Pomorskiego 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. Pomorskiego 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 – część 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 1986r.*
18. *Ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska w Rębiechowie – wg pisma Portu Lotniczego znak : 1551/2008 z dnia 21.05.2008 r.*
19. *Oddziaływanie lotniska JW. 1300 w Pruszczu Gdańskim wg oceny firmy „Hydrotechnika” Kielce z grudnia 2006.*
20. *Koncepcja techniczna uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich na terenie gminy Pruszcz Gdański – autor : „Eksplloatator” 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 2009r.*

# SPIS TREŚCI

## ***I. Wprowadzenie – cele zmiany Studium***

## ***II. Podstawowy zakres zmian***

### ***1. Uwarunkowanie rozwoju – specyfika obszaru gminy***

### ***2. Główne cele rozwoju i główne zagrożenia***

### ***3. Cele rozwoju, struktura funkcjonalno-przestrzenna, ludność.***

#### ***3.1. Część wyżynna /rysunek A/***

#### ***3.2. Część nizinna /rysunek B/***

### ***4. Strefy polityki przestrzennej gminy***

#### ***4.1. Strefa przestrzeni przyrodniczych***

#### ***4.2. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej***

#### ***4.3. Strefa rozwoju osadnictwa***

#### ***4.4. Strefa rekreacji***

#### ***4.5. Strefa energetyki odnawialnej***

#### ***4.6. Strefy i elementy tożsamości gminy***

#### ***4.7. Strefa terenów zamkniętych***

#### ***4.8. Standardy zagospodarowania terenów***

### ***5. Komunikacja***

#### ***5.1. Kolej***

#### ***5.2. Drogi ruchu tranzytowego – krajowe i wojewódzkie***

#### ***5.3. Drogi ruchu lokalnego – powiatowe i gminne***

#### ***5.4. Trasy rowerowe***

#### ***5.5. Trasy kajakowe***

### ***6. Ochrona przeciwpowodziowa***

#### ***6.1. Tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią***

#### ***6.2. Retencja i odprowadzenie wód z części wyżynnej***

#### ***6.3. Osłona przeciwpowodziowa***

### ***7. Infrastruktura techniczna***

#### ***7.1. Korytarze techniczne sieci magistralnych***

#### ***7.2. Zasady rozwoju sieci lokalnych***

#### ***7.3. Radiolinie i bazy telefonii komórkowej***

#### ***7.4. Strefy ochrony pośredniej ujęć wodnych***

#### ***7.5. Gospodarka odpadami***

## **8. Strefy zagrożeń**

- 8.1. Zagrożenie powodzią nadzwyczajną w obszarze Żuław Gdańskich
- 8.2. Zagrożenie rozprzestrzenianiem chloru
- 8.3. Potencjalne zagrożenia sanitarne
- 8.4. Zagrożenie nadzwyczajne od rafinerii
- 8.5. Potencjalne zagrożenia komunikacyjne
- 8.6. *Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych*

## **9. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego**

- 9.1. Ochrona głównych zbiorników wody podziemnej
- 9.2. Obszary chronionego krajobrazu
- 9.3. Korytarze ekologiczne *i pomniki przyrody*
- 9.4. Potencjalne tereny ochrony przyrodniczo-krajobrazowej
- 9.5. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony dóbr kultury*
- 9.6. Strefy hałasu lotniczego
- 9.7. Strefy graniczne wysokości budowli

## **10. Granice gminy**

## **11. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

## **I. 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" uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXXII/178/2005 dnia 10 sierpnia 2005r. /Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 20.09.2005r. poz. 1814/ oraz „część nizinna A” uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXXII/190/2005 z dnia 27 października 2005r. /Dz. U. Woj. Pomorskiego Nr 141 z dnia 19.12.2005r. poz. 3356/. Synchronizacja dotyczy spełnienia aktualnie obowiązującej zasady zgodności tych dokumentów.*

*Przedmiotem zmiany Studium jest Aneks do Studium uchwalonego przez Radę Gminy uchwałą Nr X/75/99 z dnia 15.07.1999r., które w całości stało się nieaktualne. Aneks jak wyżej został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr VI/40/03 w dniu 29.04.2003r. Dokument ten stał się podstawą do opracowania planów miejscowych dla całego obszaru gminy.*

*Studium z 1999r. stanowi obecnie materiał informacyjny do prac analitycznych. Szczególną funkcję pełni opracowanie dotyczące oceny środowiska kulturowego /patrz poz. 4 wykazu dokumentów i materiałów/.*

## **II. Podstawowy zakres zmian.**

*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 międzywala Martwej Wisły.

**Dodatkowym elementem zmian są wprowadzane przesądzenia, dotyczące systemu dróg krajowych.**

**Wzrost ludnościowy, przy jednoczesnej znacznej rozległości obszaru gminy – 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 w perspektywie do 2020r. ludność gminy Pruszcz Gdański – wzrośnie z 18799 osób w dniu 31.12.2009r. – do 28500 mieszkańców w tym w części zachodniej osiągnie 23 080 co stanowić będzie 81% , a w części wschodniej 5 420 mieszkańców tj.19%.**

## **1. 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 w 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 metropolitalnym,*
- *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” i projektowany węzeł „Południowy”,
  - w obrębie gminy znajduje się początek i koniec realizowanej obecnie obwodnicy południowej Gdańska – węzły „Przejazdowo” i „Południowy” z którego projektuje się obwodowe potencjalne pasmo powiązań dróg S6 i S7,
  - w części zachodniej z węzłem „Rusocin” wiąże się droga krajowa nr 1, a w części wschodniej z węzłem „Przejazdowo” droga krajowa nr 7,
  - w części zachodniej znajduje się obwodnica trójmiejska, w ciągu której funkcjonuje droga krajowa nr 6 połączona z autostradą A1 w węzle „Rusocin”/docelowo w węzle „Południowym”/,
  - 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 nr227 w kierunku na Cedry Wielkie i nr501 na wyspę Sobieszewską /z projektowanym mostem zwodzonym/,
  - dworzec wraz ze stacją rozładunkową magistrali kolejowej Gdańsk - południe kraju znajduje się w centralnej części miasta Pruszcz Gdański,
  - w oparciu o dworzec kolejowy Pruszcz Gdański projektuje się zintegrowany węzeł komunikacyjny kolei dalekobieżnej, szybkiej kolei aglomeracji, przystanki autobusowe i parkingi,
  - linia kolejowa Pruszcz Gdański – Kartuzy 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 pkt 1d, 1e stanowią jednocześnie główne ponadlokalne cele publiczne na obszarze gminy.

## 2. Główne cele rozwoju i główne zagrożenia

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:**

- ad A/ - zespolenie ze strukturami zurbanizowanymi Gdańska i Pruszcza Gdańskiego
- priorytet rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, składowych i produkcyjnych,
- ad B/ - ochrona obszaru Żuław przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji,
- priorytet funkcji produkcji rolnej.

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 Pruszcza Gdańskiego - do uwzględnienia faktu, że prowadzone tu procesy inwestycyjne jak i zrealizowane już obiekty, wywołują zagrożenia dla obszarów nizinnych powodowane przez akumulowane w ciekach wodnych i rzekach wody po opadach nawałnicowych.*
- b/ *W planach miejscowych i postępowaniu realizacyjnym należy zobowiązać wszystkich właścicieli i użytkowników terenów do przeciwdziałania zagrożeniom jak w pkt a poprzez różnorodne formy retencjonowania wód do których należą: zalesienia stręg źródłiskowych, zalesienia stoków, zbiorniki retencyjne oraz właściwie przygotowane tereny okresowej retencji wody. Wylacza się z zabudowy 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*

*splywu wód nawałnicowych 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 Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej obszaru zagrożenia powodzią lub strefy zagrożenia nadzwyczajnego związanego z możliwością awarii urządzeń hydrotechnicznych, ograniczenia użytkowania i zabudowy terenów należy uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym oraz **stosownie informować 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 stosownie ograniczać realizację nowej zabudowy. Warunkiem podstawowym realizacji nowych zespołów zabudowy musi być wykonanie bilansu wód nawałnicowych oraz ustalenia możliwości ich retencjonowania i bezpiecznego odprowadzenia. Bilans wykonuje się na etapie koncepcji zagospodarowania, opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 w 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 w 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 kompetentnych organów.*

- e/ Zmiany istniejącego systemu jak w pkt 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.*
- f/ Wójt oprócz ustaleń jak w pkt c zobowiązany jest do informowania o zagrożeniu nadzwyczajnym, ze względu na możliwe formy awarii na terenie Rafinerii Gdańskiej osoby prawne i fizyczne w 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.*

### **3. Cele rozwoju, struktura funkcjonalno-przestrzenna, ludność**

#### **3.1. 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 jak w pkt a funkcjonować będą następujące ośrodki usługowe:*

- *centralny gminny 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 jednorodziną w Rekcinie, Jagatowie, Świńcu, 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 jak w pkt a,b,c,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: 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.***

### **3.2. Część nizinna /rysunek B/**

Nieuzasadnione charakterem obszaru, procesy urbanizacyjne wymagają zdecydowanych działań dla ochrony depresyjnych terenów żuławskich jako obszaru głównie związanego 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 powodzią nadzwyczajną i że 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 „Przejazdowo”* 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 projektowanego 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 Krepiec będącej historycznie ukształtowaną wsią przywałową nie przewiduje się lokalizacji obcych form i funkcji zabudowy,*
- e/ w obszarze części nizinnej funkcjonować będą następujące ośrodki usługowe:*
- *wspomagający w Przejazdowie,*
  - *lokalne w Wiślince i Wiślinie,*
- f/ w Wiślince, w międzywałach, 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 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- Bogatka 300, Bystra 300, Dziewięć Włók 300, Krepiec 100, Lędowo 300, Mokry Dwór 270, Przejazdowo 800, Radunica 420, Rokitnica 1000, Roszkowo 320, Wiślina 300, Wiślinka 1000.*

#### **4. 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.*

*W 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 jak wyżej 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.*

*W obrębie istniejącej lub projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w rejonach usług i działalności gospodarczej, wyklucza się funkcje, w stosunku do których stwierdzi się obowiązek opracowania raportu oddziaływania na środowisko, bez względu na wynik tego raportu.*



#### 4.1. Strefa przestrzeni przyrodniczych

W stosunku do poszczególnych części składowych tej strefy ustala się co następuje:

- a/ **jeziora, rzeki i ciek wodne** – obowiązuje dążenie do uzyskania czystości wód powierzchniowych minimum w II klasie, a w odniesieniu do zbiornika jeziora Straszyńskiego w klasie I,
- b/ **szuwały, 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-Borzęcina/ oraz zalesienie stoków i stref źródliskowych /dotyczących zlewni rzek Raduni i Kłodawy w obrębie Borkowa, Straszyzna, Borzęcina, Rekcina, Żuławy, Świńcza i Żukczyna/. *Tereny zalesień powinny także służyć wiązaniu terenów zielonych w układy ciągłe,*
- e/ **zielen 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 Lędowie/,
- f/ **zielen 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 i potencjalne tereny eksploatacji bursztynu** - w obrębie Wiślinka i Bogatka, w przypadku uruchomienia eksploatacji obowiązuje opracowanie i ścisła realizacja planu rekultywacji /przywrócenie do produkcji rolnej lub zalesienie/,
- j/ w celu ochrony krajobrazu oraz zapewnienia korzystnych warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, nie określa się terenów dla eksploatacji piasku i żwiru.*

## 4.2. 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 przy spełnieniu następujących warunków: budowa obiektów musi wynikać z planu urządzenia gospodarstwa, braku zagród do adaptacji w obszarze projektowanego gospodarstwa, istnienia możliwości dojazdu do drogi gminnej / wyklucza się dojazd bezpośredni do dróg krajowych i wojewódzkich, dopuszcza się wyjątkowo do 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 jednorodzinnych na wydzielonych działkach nie mniejszych jak 3000m<sup>2</sup> i nie większych jak 5000m<sup>2</sup>. 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 projektowaną lokalizacją w części nizinnej gminy farmy elektrowni wiatrowych, w pasie o szerokości minimum 500m 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 40dB 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 A-1 – „Rusocin” /gleb 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.*

### **4.3. 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 „Przejazdowo” łączącego drogę ekspresową nr 7 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 Pruszcz, na terenach położonych w rejonie granicy zagrożenia powodzią nadzwyczajną – wyznacza się proporcjonalnie większy obszar do zabudowy mieszkalno-usługowej.

Przeznaczenie kompleksu terenów w Przejazdowie na 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*. Jednocześnie w kompleksie tym obowiązuje zasada organizacji wjazdów głównie z projektowanych dróg lokalnych.

Uzupełnieniem terenów jw. jest fragment w obrębie 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.

Miejscowość Wiślinka w związku z wyznaczeniem terenów dla potrzeb turystycznych – 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, Juszkwie, Jagatowie, Łęgowie, Cieplewie, Żukczynie, Świńcu, Wojanowie, Rekcinie, Borzęcinie i Będziszynie. *Dopuszcza się likwidację enklaw zabudowy mieszkaniowej w Przejazdowie, otoczonych terenami produkcyjno – składowymi w celu ujednoczenia funkcji, pod warunkiem, że nie zostanie naruszony interes prawny żadnej ze stron.*

*Wyłącza się z nowej zabudowy 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%/ wyłącznie ustawianie osi budynków wielorodzinnych równoległe do warstwic.*

**b/ pod zabudowę mieszkalno-usługową:**

w Borkowie, Straszynie / w tym kompleks na Centrum Nauki w zakresie nauk rolniczych w Arciszewie/, Juszkwie, Żuławce, Żukczynie i Cieplewie. *Proporcje pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*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 pkt a.*

**c/ pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową:**

w Juszkowie, Cieplewie, Łęgowie i Przejazdowie - największe kompleksy przy węźle autostradowym „Rusocin” na Centrum Biznesu w powiązaniu z Pruszczem Gdańskim, węzle „Południowym”, węzle „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 i w kierunku wschodnim Rotmanka.

Drugi zespół tworzą miejscowości Łęgowo- Cieplewo.

Na funkcje miejscowości sypialnianych, w obszarze najbardziej izolowanym od autostrady, położonych na rzędnych 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 w ciągach istniejącej zabudowy zabudowę zagrodową. Realizacja zabudowy jednorodzinnej w międzywalu Martwej Wisły, dopuszczalna po realizacji polderu odwadniającego, wyniesieniu parterów budynków ponad rzędną 3m n.p.m. oraz dokonaniu wymaganych prawem uzgodnień z Dyrektorem RZGW. Realizacja nowych zagród według zasad określonych w pkt 4.2. 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, wolnostojących, na oddzielnych działkach.*

*W obrębie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych dla mieszkańców w zakresie oświaty, zdrowia i handlu, 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, Juskowo i Borkowo w/g zasad jak w pkt. a. W obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się adaptację istniejących, nieuciążliwych funkcji usług produkcyjnych na warunkach określonych w pkt.4.*
- 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 pkt.4.*

*W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych form działalności gospodarczej 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 w obszarze oddziaływania składowiska fosfogipsów w Wiślince i w bezpośrednim sąsiedztwie Rafinerii Gdańskiej i oczyszczalni Gdańsk - Wschód.*

*Na obszarach zabudowy jw. we wschodniej części Wiślinki na styku z korytarzem ekologicznym Martwej Wisły, ze względu na stwierdzone żeremie bobrów obowiązuje przed rozpoczęciem inwestycji, utworzenie pasa zieleni izolacyjno – przyrodniczej o szer. 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.*

#### **4.4. 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.

Rezygnuje się z rozwoju funkcji portowych o cechach transportowych i gospodarczych na rzecz rozwoju zespołu *marin* jako portu jachtowego. Realizacja w ramach *marin* funkcji hotelowych i zamieszkania zbiorowego możliwa 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 2,5m n.p.m. oraz ustalenia systemu ostrzegawczego i ratunkowego. Wszelkie działania możliwe po uzyskaniu odpowiedniej zgody Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Realizacja *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 32m, oraz o rzucie poszczególnych kondygnacji powyżej parteru nie większym jak 600m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej, 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*.

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.

W 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 prawnych określonych dla Obszaru Chronionego Krajobrazu *Doliny Raduni*, zgodnie z rozporządzeniem wojewody.

W rejonie miejscowości *Wojanowo* i *Świńcz* wyznacza się tereny rekreacyjne, z przeznaczeniem na pola golfowe, powiązane z atrakcyjnym

*krajobrazem Strugi Geś. Alternatywą dla pól golfowych będą inne formy sportu i rekreacji.*

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

#### **4.5. 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 zagospodarowania przestrzennego 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 cieków wodnych.*

*Dopuszcza się realizację elektrowni wodnych na innych ciekach, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na funkcjonowanie gminnego systemu retencjonowania wód deszczowych - nawałnicowych.*

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 w 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 w 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 jw. 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:*

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

*Nie wyklucza się realizacji pojedynczych elektrowni wiatrowych przy zagrodach rolnych, a w części nizinnej gminy, poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, przy spełnieniu warunków jw., 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 30m, 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.*

#### **4.6. 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 – położony pomiędzy rzeką Motławą i Kanalem Czarna Łacha w obrębie wsi Lędowo, Mokry Dwór, Wiślina i Krepiec – 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 ochrony w postępowaniu realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru gminy:**

**A- części wyżynnej:**

- *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- części nizinnej:**

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

*Należy zapewnić szeroką informację o wartościach elementów jak wyżej oraz sposobie ich ochrony.*

## 4.7.

**Strefa terenów zamkniętych**

Na obszarze gminy Pruszcz Gdański znajdują się następujące tereny zamknięte określone na rysunkach A i B:

- a/ *magistrala kolejowa E65 Gdańsk – Śląsk, która w związku z modernizacją wymaga poszerzenia terenów zamkniętych, zgodnie z zakresem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy w obrębach Cieplewo, Łęgowo i Radunica,*
- b/ *linia kolejowa Pruszcz Gdański – Kolbudy, przewidziana do reaktywizacji,*
- c/ *lotnisko wojsk aeromobilnych, przez którego północno-wschodni fragment projektowana jest droga lokalna Cieplewo – Łęgowo, łącząca drogę krajową nr 1 z drogą wojewódzką nr 227.*

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

#### 4.8. **Standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

**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% :

- *jednorodziną wolnostojącą* - 1000 m<sup>2</sup>
- *jw. bliźniacza* - 500 m<sup>2</sup>
- *jw. szeregowej* - 300 m<sup>2</sup>
- *jednorodziną na dużych działkach lub z usługą wolnostojącą* - 2000 m<sup>2</sup>
- *jednorodziną z działalnością gospodarczą* - 3000 m<sup>2</sup>  
w tym na zabudowę jednorodziną min. 800 m<sup>2</sup>
- *jednorodzinna uzupełniająca w strefach konserwatorskich – wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów nie mniej jak 600m<sup>2</sup>,*
- *inną zabudowę* - wg indywidualnych potrzeb
- 

b/ wysokość zabudowy :

- *zagrodowej - 2 kondygnacje w tym poddasze,*
- *jednorodzinnej – 2 do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze,*

- usługowej - 1 do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- wielorodzinnej – 2 do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- produkcyjnej i magazynowej - nie wyżej jak 15m, z tolerancją 10%, z wyjątkiem obiektów technologicznych realizowanych wg indywidualnych potrzeb,
- inna - jedna kondygnacja, nie wyżej jak 6m.

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 w/g rozwiązań indywidualnych,
- pozostałe dachy o spadku 30° z tolerancją 10°,

d/ minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 40%
- zabudowa jednorodzinna - 50%
- zabudowa jednorodzinna na dużych działkach - 60%
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa - 40 %
- zabudowa rekreacyjna - 60%
- zabudowa produkcyjna i składowa - 20%

e/ dopuszczalne odstępstwa :

- w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w pkt 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 zagospodarowania przestrzennego 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 działek dla nowej zabudowy z tolerancją 10% :

- jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>
- mieszkaniowo-usługowej - 1500 m<sup>2</sup>
- w tym część mieszkaniowa - 600 m<sup>2</sup>

- usług produkcyjnych z mieszkaniem właściciela- 3000 m<sup>2</sup>
- w tym część mieszkaniowa - 1000 m<sup>2</sup>
- zagrodowej - 3000 m<sup>2</sup>
- zabudowa jednorodzinna uzupełniająca w strefach konserwatorskich  
– wielkość działek dostosować do historycznego podziału gruntów  
jednak nie mniejsze jak 600 m<sup>2</sup>,

b/ wysokość zabudowy

- zagrodowej - 2 kondygnacje w tym poddasze,
- jednorodzinnej, obiektów zagospodarowania terenów turystycznych i rekreacyjnych /w tym w obszarze pod mariny/ oraz zabudowa w strefach konserwatorskich - 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze, maksimum 9,5m do kalenicy,
- zabudowa usługowa w tym hotelowa i apartamentowa – do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- produkcyjna i składowa – do 15 m,
- urządzenia technologiczne wg potrzeb, z uwzględnieniem wyników analizy krajobrazowej oraz stref wysokości wynikających z bezpieczeństwa lotów,
- inne – jedna kondygnacja nie wyżej jak 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 akcentu wysokościowego do 32m, o powierzchni rzutu powyżej parteru a więc w części wysokiej maksimum- 600 m<sup>2</sup> o rzucie zbliżonym do koła lub kwadratu.

c/ dachy

- zabudowa mieszkaniowa, turystyczna i rekreacyjna – dachy strome, nachylenie połaci 25°-45°, w strefach konserwatorskich dwuspadowe, nachylenie połaci - 45°,
- budynki usługowe - 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 wg rozwiązań indywidualnych,

d/ minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna:

- zabudowa jednorodzinna - 50%
- zabudowa usługowa i wielorodzinna - 40%
- zabudowa rekreacyjna - 60%
- zabudowa marin /część lądowa/ - 30%
- zabudowa produkcyjna i składowa - 30%

e/ dopuszczalne rzędne posadzek parterów:

- w całym obszarze dla nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi ustala się minimalne rzędne posadzki parteru na 2,5m 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 2,5m n.p.m. obowiązuje zakaz realizacji piwnic z obowiązkiem podniesienia gruntu wokół budynków do min. 1,5m n.p.m., w obrębie marin poziom terenu podnieść do min. 2,0 m n.p.m. z prawem realizacji hangarów pod budynkiem.
- odstępstwa od zasad j.w. dopuszcza się na terenach o rzędnej terenu poniżej 0,5m n.p.m., pod warunkiem, że minimalna rzędna posadzki poddasza wyniesie 2,50m n.p.m. a teren wokół budynku będzie podniesiony do 1,25m n.p.m.,
- odstępstwo j.w. nie zwalnia z zakazu realizacji piwnic.,
- korekty rzędnych wynikają z zagrożeń spowodowanych zmianami klimatycznymi, do uwzględnienia przy opracowywaniu m.p.z.p., określa właściwy organ gospodarki wodnej.

f/ 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 zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji.

## 5. 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 planach miejscowych, 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.

### 5.1. 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 E65 Gdańsk – Tczew, 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 kolejowymi. Tunel ten oraz projektowany wiadukt, a także tunel w ciągu ulicy Szkolnej w Łęgowie, mają zabezpieczyć połączenia dla obszarów obydwu obrębów.

*Dodatkowo projektuje się tunel pod torami kolejowymi 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 dla poprawy funkcjonowania komunikacji a także atrakcji turystycznej.**

## 5.2. **Drogi ruchu tranzytowego – krajowe i wojewódzkie.**

Adaptuje się układ przestrzenny trasy autostrady A – 1 z węzłem „Rusocin”. Uwzględnia się możliwość przedłużenia autostrady do projektowanego węzła „Południowego” 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 przedłużenia autostrady jw. uznaje się za niezbędne zrealizowanie mostu dla zwierzyny i przejścia dla pieszych w rejonie lasu przy osiedlu Rotmanka.** Mosty te będą pełniły dwie funkcje:

- I/ **przejścia dla zwierzyny** z zespołów zieleni w obszarze Dzielnicy Gdańsk Południe, poprzez pasmo lasów w kierunku rzeki Raduni,
- II/ **jednocześnie 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 „Południowy” i „Przejazdowo”, trasę drogi ekspresowej nr 7 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 miasta Gdańska i Studium 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 wielopoziomowych 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.*

*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 zagospodarowania przestrzennego.*

### **5.3. 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 równoległe do obwodnicy trójmiejskiej / przyszłej autostrady/, 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 do drogi wojewódzkiej nr 227, jako obejście południowe miasta Pruszcz 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 jak w pkt. 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.*

#### 5.4. Trasy rowerowe

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

**a/ międzynarodowe:**

*Nr1 – Hanseatycka Trasa Rowerowa R-10 /Gdańsk- Sobieszewo- Stegna Nowy Dwór Gdański-Elbląg/,*

*Nr3 – Trasa Bursztynowa /Gdańsk – wzdłuż Motławy – Tczew – Gniew/,*

**b/ regionalna:**

*Nr117 – Gdańsk – Skarszewy – Starogard Gdański /wzdłuż drogi wojewódzkiej nr222/,*

**c/ lokalne:**

*- trasa Elektrowni Wodnych wzdłuż rzeki Raduni,*

*- alternatywny odcinek trasy Nr1 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 zagospodarowania przestrzennego, należy system 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 zagospodarowania przestrzennego określa się zasady lokalizacji tras rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdných.*

## 5.5. **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.*

## 6. **Ochrona przeciwpowodziowa**

### 6.1. **Tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią**

*Wyznacza się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią na następujących obszarach :*

- A. część wyżynna – tereny wzdłuż rzeki Raduni,
- B. część nizinna – międzywale Martwej Wisły – obręb Wiślanka,  
– międzywale Motławy – obręb Krępiec,

*W obrębie ww. terenów obowiązuje zakaz:*

- *lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

- *gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,*
  - *wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na lokalizację marin,*
  - *sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów,*
  - *zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód oraz podniesieniem terenu w obrębie marin.*
- Od tych ustaleń dopuszczalne są odstępstwa w oparciu o uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.*

## 6.2. **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 Kłodawa/* 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. **Zgodnie z pkt. 2 niniejszego tekstu należy wykluczyć dalszą koncentrację inwestycji bez rozwiązania spraw 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 źródłkowych 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.*

### **6.3. 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 w obszarze międzywala Martwej Wisły dla zabudowy mieszkaniowej. Istniejący wał pośredni z drogą dojazdową należy podnieść do rzędnej terenu 2,5m n.p.m..*

*Ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, rowów, dołów w odległości mniejszej niż 50 m od wałów przeciwpowodziowych po stronie odpowietrznej.*

## **7. Infrastruktura techniczna**

### **7.1. 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.

*W 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 400kV – 80m /2x40/,*
- *linie 200kV – 66m /2x33/,*
- *linie 110kV – 34m /2x17/ - dotyczy linii napowietrznych,*
- *ropociąg – 40m /2x20/,*
- *gazociąg WC – 8m/2x4/,*
- *gazociąg WS – 4m/2x2/,*
- *radiolinie – 500m /2x250/.*

*Korytarze techniczne pozostałych sieci 6 do 12m do uszczegółowienia w postępowaniu realizacyjnym. Wszystkie szerokości korytarzy mogą ulegać zmianie zgodnie z aktualnymi przepisami prawnymi i normami technicznymi.*

*Dopuszcza się realizację wszelkich linii energetycznych, kablowych w 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.*

## **7.2. 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 wg opracowanych i aktualizowanych projektów branżowych.

Obowiązuje pełna ochrona gruntu i wody przed zanieczyszczeniem ze względu na położenie całej gminy w 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 jak 150m.*

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

*Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, jeżeli spełnione zostaną warunki jak wyżej.*

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

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

### 7.3. **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.*

### 7.4. **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 strefach tych obowiązują nakazy i zakazy wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku 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.*

## 7.5. **Gospodarka odpadami**

*Ustala się, że w gminie obowiązywać będzie zorganizowany system segregacji odpadów i ich transport na składowisko w Szadółkach w Gdańsku, w oparciu o program gospodarki odpadami dla gminy Pruszcz Gdański.*

## 8. **Strefy zagrożeń**

### 8.1. **Zagrożenie powodzią nadzwyczajną w obszarze Żuław Gdańskich**

Zagrożenie takie możliwe jest głównie w sytuacji przerwania wałów Wisły przy wysokim poziomie wezbrań. Brak powodzi odwiślanej na przestrzeni ponad 100 lat powoduje przekonanie, że zagrożenie takie nie istnieje. *Należy zwiększyć działania prewencyjne poprzez uświadamianie mieszkańcom o potencjalnym zagrożeniu. Zgodnie z pkt 2Bb należy reaktywować spółki wodne.*

Zakłada się, że fala powodziowa w ekstremalnej sytuacji może osiągnąć wysokość do 3,0 m n.p.m. Wyznaczono granice terenu potencjalnego zagrożenia powodzią nadzwyczajną na rzędnej 2,7 m n.p.m.

Poniżej tej granicy należy dostosowywać nową zabudowę dla stałego pobytu ludzi, w celu zapewnienia ich bezpieczeństwa w sytuacji powodzi nadzwyczajnej.

Trwający proces ocieplenia klimatu i przewidywany wzrost poziomu mórz, może zagrożenie spotęgować poprzez niedające się przewidzieć wysokości spiętrzeń wód w okresie sztormów.

### 8.2. **Zagrożenie rozprzestrzenianiem chloru**



Składowany w obrębie stacji ujęcia wody Straszyn chlor płynny, wg oceny autora ekofizjografii, stanowi 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 rys. 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 – ażeby 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.

### 8.3. Potencjalne zagrożenia sanitarne

Na rysunku B określono potencjalne / teoretyczne/ granice zagrożeń sanitarnych od Rafinerii Gdańskiej i oczyszczalni Gdańsk – Wschód *oraz potencjalną strefę ograniczonego użytkowania, przeznaczoną na zieleni izolacyjną przy składowisku fosfogipsów w Wiślinie.*

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 5 lutego 2008r. znak: DROŚ.P.OD.EŻ.7656-1/08 decyzji o obowiązku zamknięcia składowiska w terminie do 31 grudnia 2009r. 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.*

#### **8.4. 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.*

#### **8.5. 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.

#### **8.6. 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.*

## **9. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego**

### **9.1. 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.

Szczegóły określają stosowne decyzje Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

*Ponadto wyznacza się granicę projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 112B.*

### **9.2. Obszary chronionego krajobrazu**

*Ustala się obowiązek przestrzegania zakazów wynikających z Rozporządzeń Wojewody Pomorskiego o Obszarach Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni i Żuław Gdańskich /rozporządzenie Wojewody Pomorskiego nr5/05 z dnia 24 marca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 29, poz. 585 oraz rozporządzenie Wojewody Pomorskiego nr23/07 z dnia 6 lipca 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 117, poz.2036/.*

- *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,*
- *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dodatkowo wówczas, gdy przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykaże brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu,*

- *zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu – z wyjątkiem udokumentowanych złóż piasku i żwiru, których eksploatacja nie będzie powodowała zmiany stosunków wodnych, zagrożenia dla chronionych ekosystemów oraz gatunków roślin i zwierząt,*
- *zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – z wyjątkami określonymi w rozporządzeniu,*
- *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu – z wyjątkami określonymi w rozporządzeniu,*
- *zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych – z wyjątkami określonymi w rozporządzeniu,*
- *zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,*
- *nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości minimum 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych – z wyjątkami określonymi w rozporządzeniu,*

*Ustala się konieczność przestrzegania ustaleń Rozporządzeń Wojewody Pomorskiego dotyczących ochrony czynnej ekosystemów w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni i Żuław Gdańskich – obowiązuje ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych oraz ekosystemów wodnych wg ustaleń rozporządzenia.*

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

### **9.3. Korytarze ekologiczne i pomniki przyrody**

Na rysunkach A i B określono granice korytarzy ekologicznych. Funkcje tą pełnią wszystkie ciekі 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 obszarze gminy znajdują się następujące zatwierdzone pomniki przyrody:***

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

- *dąb szypułkowy, obwód 6,15m / 6,60m w 2002r./, w parku w Wojanowie; Orzeczenie nr 191 Wydz. RiL Prez WRN w Gdańsku z 18.07.1967r.; obecnie brak tabliczki „pomnik przyrody”*,
- *głaz, obwód 5,5m, w Straszynie na działce 87/1; Orzeczenie nr 195 Wydz. RiL Prez WRN w Gdańsku z 18.07.1967r.; w terenie głaz nie został odnaleziony,*
- *grupa 11 drzew, w tym sosna zwyczajna ob.1,6m, dąb szypułkowy ob. 1,45m i lipa drobnolistna ob. 1,05m z chronionym bluszczem pospolitym, na starym cmentarzu w Straszynie; Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989r.,*
- *klon zwyczajny, obwód 2m z chronionym bluszczem pospolitym, przy kościele w Łęgowie; Zarządzenie Nr 11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989r.,*
- *jesion wyniosły, obwód 2,9m, po lewej stronie drogi Straszyn-Goszyn; Zarządzenie Nr11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989r.,*
- *głaz, obwód 7m, na starym cmentarzu w Straszynie, stacja VII koło kościoła, Zarządzenie Nr11/89 Wojewody Gdańskiego z 29.03.1989r.,*
- *aleja 33 drzew, w tym 26 kasztanowców białych ob.1,3 – 2,7m, 3 klony zwyczajne ob.1,2m – 2,2 (2,8)m, 2 lipy drobnolistne ob. 2,3m i 2,6m, 2 dęby bezszypułkowe ob. 4,2m i 4,4m, w Straszynie przy zabudowaniach właściciela; Rozporządzenie Nr 5/95 Wojewody Gdańskiego z 15.12.1995r.,*
- *kasztanowiec zwyczajny, obwód 3,88m, ul. Klonowa 1 w Przejazdowie; Rozporządzenie Nr13/07 z 23.04.2007r.*

***Proponuje się ustanowienie następujących pomników przyrody:***

- *grupa 2 dębów szypułkowych, obwód 4,05m i 4,25m, w parku w Wojanowie,*
- *dąb szypułkowy, obwód 4,73m przy drodze dojazdowej do siedziby zakładu rolnego w Wojanowie.*

*Wokół drzew pomników ustanowionych i proponowanych, w odległości jak obrys 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 /przyp. - art.45 ust.2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody - Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zmianami/ i prowadzone w uzgodnieniu ze stosownymi organami administracji publicznej w zakresie ochrony przyrody.*

#### 9.4. **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, których mieszkańcy z pobliskich osiedli będą tu korzystać z pięknych ciągów spacerowych.

#### 9.5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony dóbr kultury.**

##### 9.5.1. **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 140m, 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 jak kościół w Straszynie lub osiedle Modre w Straszynie, zjawily się obiekty obce*

*i przeskalowane jak siedziba Tan-Viet i hotel w Łęgowie. Na wielu budynkach wiejskich strzechy zastąpił eternit. Lata 80-te XX wieku były zdominowane zabudową jednorodziną 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 Motławą 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 w II połowie XX wieku pasami zieleni wiatrochronnej.*

*Dominującą zabudową wsi są zagrody typu żuławskiego z podcieniami i zagrody „olenderskie”. Te ostatnie są dokumentami 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, Krepiec, Mokry Dwór i Lędowo /po 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-tych 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 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 Kanalem Czarna Łacha oraz wsi Bogatka na północ od Kanalu Wielkiego.*

**Uwaga:** *przy opracowywaniu planów miejscowych 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 2006r.,
- **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 1999r.

#### **9.5.2. Ustalenia do uwzględnienia przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w postępowaniu realizacyjnym.**

**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 nr 7 – nr rejestru 793,*
- 8/ *Wiślina - dom nr 33 - nr rejestru 749,*
- 9/ *Bogatka - dom nr 30 – nr rejestru 800.*

**W stosunku do obiektów jak wyżej obowiązuje:** *ochrona konserwatorska wszystkich elementów historycznego zagospodarowania,*



w tym układ przestrzenny, budynki i ich detale architektoniczne, nawierzchnie dróg, zabytkowy drzewostan, relikty historycznych ogrodzeń, słupów bramnych i innych elementów małej architektury.

*Na terenie obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku na wszelkie prace i działania naruszające stan istniejący.*

*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 w/g rejestru prowadzonego przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.***

*Jednocześnie ustala się co następuje:*

- 1/ na rysunku Studium określono aktualne stanowiska archeologiczne w/g stanu na m-c czerwiec 2009r. /poz.1-153 w części wyżynnej, poz. 154-169 w części nizinnej/,*
- 2/ aktualność rejestru należy sprawdzić każdorazowo przy opracowywaniu nowego planu, uwzględniając w nim dokonane zmiany,*
- 3/ na stanowiskach poz. 1 i 2 w Żuławce obowiązuje zakaz realizacji zabudowy oraz elementów infrastruktury technicznej,*
- 4/ na pozostałych stanowiskach zmiana dotychczasowego użytkowania wymaga przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych w/g zakresu i metod, które określi Wojewódzki Konserwator Zabytków.*

## ***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, Juskowa z cmentarzem, Łęgowa z cmentarzem przykościelnym, Cieplewa, Jagatowa z cmentarzem, Wojanowa, Żukczyna z zespołem młyńskim i Borkowa,*
  - b/ zespoły parkowo-dworskie w Arciszewie, Będzieszynie, Rotmance, Rekcinie, Świńcu, Straszynie i Wojanowie,*
  - c/ elektrownie wodne Prędzieszyn, Kuźnice i Juskowo,*
  - d/ cmentarze poza strefą historyczną wsi w Straszynie i Jagatowie,*

- e/ zespół dworcowy w Straszynie,
- f/ zespół młyński w Cieplewie 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 stref konserwatorskich jak wyżej, 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ustalenia jak wyżej 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 w/g stanu na 2006r., 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.

### **9.5.3. Ustala się następujące zasady wspomagające zmiany jakościowe krajobrazu kulturowego.**

a/ Dla zachowania cech krajobrazu wiejskiego wprowadza się zakaz realizacji nowych zespołów zabudowy wielorodzinnej /więcej aniżeli 2 budynków/ na obszarze gminy z wyjątkiem obrębów Straszyn, Juszkowo i Borkowo - na zasadach określonych w planach miejscowych.

b/ 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.

c/ W związku z zamknięciem składowiska fosfogipsów w Wiślinie - ustala się obowiązek zrealizowania na przedpolu wysokiej zieleni izolacyjnej, dla ograniczenia negatywnego oddziaływania hałdy na krajobraz.

d/ 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.

e/ Uszczegółowienie zasad ochrony zabytków, udziału gminy w zapobieganiu zagrożeniom oraz przywracaniu lepszemu stanowi zabytkom określi gminny program opieki nad zabytkami.

Elementami ochrony krajobrazu gminy są standardy zagospodarowania terenów określone w pkt 4.8.

f/ Wnioskuje się uruchomienie procedury uznania kościoła p.w. Św. Jacka w Straszynie, zrealizowanego w/g projektu prof. arch. Stefana Bauma za obiekt zabytkowy jako świadectwo kultury współczesnej.

g/ Ustala się obowiązek określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad umiejscawiania

*i realizacji wszelkich typów reklam, dla zabezpieczenia ochrony krajobrazu.*

#### **9.6. 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 jw. obowiązuje warunek wykonania niezbędnych izolacji akustycznych.*

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

#### **9.7. 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 w obszarze pomiędzy granicami stref określa się przez interpolację.*

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

### **10. Granice gminy**

Ustala się potrzebę korekty granic gminy dla fragmentów terenów w następujących obrębach:

- a/ Juszkowo i Łęgowo w rejonie istniejącej obwodnicy trójmiejskiej i projektowanego węzła,
- 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:

- I/ włączenie do obrębu Straszyn terenów związanych z ujęciem „Straszyn” oraz elektrownią wodną i zaporą „Straszyn”, integralnie związanych z gminą w układzie komunikacyjnym i hydrologicznym,
- II/ 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.

## 11. 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 w skali minimum 1:1000 dla następujących obszarów:*

*a/ wszystkich ośrodków usługowych określonych w pkt 3.1. i 3.2. i na rysunku Studium, dla których granice opracowania należy określić w oparciu o koncepcję urbanistyczną, wykonaną przed przyjęciem przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do opracowania planów.*

*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 bezpośrednio ich otoczenie, w celu uszczegółowienia zasad ochrony tych terenów jako dziedzictwa kulturowego i tożsamości gminy.*