DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 maja 2026 r.

Poz. 1920

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 05.05.2026 13:18:15

UCHWAŁA NR XXVIII/34/2026
RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie – rejon ul. Długiej i Plenerowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz Dz.U. z 2026 r. poz. 252) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VIII/102/2024 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie – rejon ul. Długiej i Plenerowej, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie – rejon ul. Długiej i Plenerowej, zwany dalej planem.

2. Ustawodawca wyłączył z obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W związku z powyższym nie badano niesprzeczności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański (t.j. uchwała nr XIII/20/2025 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 7 marca 2025 r.) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W zakresie innych ustaleń planu stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń powyższego studium.

3. Planem są objęte tereny o powierzchni 8,37 ha.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

5. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

6. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty objęte gminną ewidencją zabytków. Obszar planu nie znajduje się w sąsiedztwie powyższych obiektów;

3) formy dóbr kultury współczesnej;

4) formy ochrony przyrody;

5) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków. Linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

8) zabudowa – budynek lub budynki;

9) bryła główna budynku – należy przez to rozumieć podstawową część budynku stanowiącą min. 70% powierzchni zabudowy budynku. Nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.;

10) jaskrawa kolorystyka – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

11) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć następujące usługi takie jak: warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, stacje paliw, myjnie samochodowe, salony samochodowe z serwisem, składowanie i magazynowanie odpadów, w tym złomu;

12) mała retencja - zbiorniki retencyjne infiltracyjne, skrzynki rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne (nadziemne, podziemne, otwarte lub zamknięte, szczelne), ogrody wodne itp.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje nakaz retencjonowania wód na terenie działki budowlanej z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów,

b) na teren działki budowlanej: do zbiorników retencyjnych, retencyjno – rozsączających, z zastosowaniem małej retencji lub powierzchniowo na teren działki budowlanej (z zakazem zalewania działek sąsiednich), jeśli pozwalają na to warunki gruntowo – wodne gwarantujące odbiór wód, potwierdzone badaniami gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się wykorzystanie wód do celów gospodarczych lub odprowadzanie ich do odbiorników zewnętrznych poprzez zawory regulacji przepływu, przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników, nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo,

d) do kanalizacji deszczowej,

e) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii na frontach działek, jednocześnie należy wprowadzić bariery izolacyjne w miejscach widocznych (eksponowanych) z dróg w postaci np. pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz, przy czym zakaz powyższy nie dotyczy ulicznych lamp hybrydowych;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

7) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii na frontach działek, jednocześnie należy wprowadzić bariery izolacyjne w miejscach widocznych (eksponowanych) z dróg w postaci np. pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz;

8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;

9) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach;

10) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych, przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu;

11) na obszarze planu mogą występować urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej. Urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zachowanie i ochrona sieci melioracyjnej. Ustala się prowadzenie prac regulacyjnych sieci melioracyjnej

tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej. Przebudowa sieci jest możliwa tylko w przypadku kolizji z planowaną inwestycją;

12) dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) ustala się realizację nowych lub wykorzystanie istniejących zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 10 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

c) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,

e) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

4) lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.: dla zabudowy usługowej należy przyjąć nie mniej niż nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej lokalu. Przez miejsce do postojowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m2;

2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m2;

3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m2;

4) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe, lub regulacji granic;

5) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;

2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m2;

3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m2;

4) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m2;

5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 15 m;

6) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;

7) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45º i nie większy niż 135º.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm.

7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) na fragmencie planu występują zabytki archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko nr 20 Cieplewo (AZP 14-44/37) oraz stanowisko nr 26 Cieplewo (AZP 14-44/47), dla których określono strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazane na rysunku planu;

2) w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Ustalenia inne:

1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;

2) cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. W związku z powyższym obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych i maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Ustala się nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

3) obszar planu znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych i przeciwsztormowych.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1MN-U** o powierzchni 1,85 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz realizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) obowiązuje nasadzenie co najmniej 4 drzew na każdej działce budowlanej, z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych (wierzby, dęby, graby, jesiony, buki, brzozy, głogi, klony lub olchy) lub drzew owocowych;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

7) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

8) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

9) obowiązuje wysokość zabudowy:

   a) dla budynków nie większa niż 9,0 m,

   b) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 12,0 m;

10) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku;

13) dla bryły głównej budynku obowiązują dachy dwuspadowe, przy czym ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35 do 45. Pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna w kolorze spieku dachówki naturalnej: ceglasty, czerwony, brązowy, odcienie grafitu; wykończenie matowe. Dopuszcza się materiał dachówkopodobny oraz blachę na rąbek w kolorach j.w. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;

14) elewacje – dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie (w formie wystroju lub konstrukcji), kamień w partii cokołowej, tynki mineralne w kolorach: bieli, beżu. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, klinkier i siding. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolu **1MN** o powierzchni 4,67 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) na fragmencie terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (stanowisko nr 20 Cieplewo (AZP 14-44/37)), ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, od strony północnej w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, należy nasadzić wielostopniową i zimozieloną zieleń krajobrazową (oznaczoną na rysunku planu). Przez zieleń krajobrazową rozumie się pas o szerokości nie mniejszej niż 50,0m wielowarstwowej roślinności, formowanej piętrowo (niskiej, średniej i wysokiej), spełniające funkcję izolacji akustycznej, wiatrochłonnej, przestrzennej i krajobrazowej. Przy kształtowaniu terenów zieleni krajobrazowej oraz pozostałej zieleni należy stosować gatunki rodzime zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Jednocześnie obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej. Dopuszcza się realizację przejść, przejazdów i pasów technologicznych, przecinających ten pas. Nakazy nie dotyczą miejsc kolidujących z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, i ich strefami ochronnymi oraz kolidujących z istniejącym zagospodarowaniem terenu;

4) na fragmencie działki geodezyjnej nr 140/6, stanowiącej użytek Tr, zlokalizowane są pozostałości obiektu wojskowego. Przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu, teren należy zrekultywować, a grunty zneutralizować zgodnie z normami środowiskowymi odpowiadającymi dopuszczalnym dla zabudowy mieszkaniowej;

5) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

6) obowiązuje nasadzenie co najmniej 4 drzew na każdej działce budowlanej, z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych (wierzby, dęby, graby, jesiony, buki, brzozy, głogi, klony lub olchy) lub drzew owocowych;

7) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniową, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

10) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

11) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

12) obowiązuje wysokość zabudowy:

   a) dla budynków nie większa niż 9,0 m,

   b) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 12,0 m;

12) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

14) obowiązuje poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu, mierzony od strony głównego wejścia do budynku;

15) dla bryły głównej budynku obowiązują dachy dwuspadowe, przy czym ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35 do 45. Pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna w kolorze spieku dachówki naturalnej: ceglasty, czerwony, brązowy, odcienie grafitu; wykończenie matowe. Dopuszcza się materiał

dachówkopodobny oraz blachę na rąbek w kolorach j.w. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;

16) elewacje – dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie (w formie wystroju lub konstrukcji), kamień w partii cokołowej, tynki mineralne w kolorach: bieli, beżu. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, klinkier i siding. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

§ 6. Ustalenia dla terenu drogi dojazdowej o symbolu **1KDD** o powierzchni 1,71 ha:

1) teren drogi dojazdowej - droga publiczna w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;

2) na fragmencie terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (stanowisko nr 26 Cieplewo (AZP 14-44/47)), ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 18,0m i nie większa niż 55,0m, jednocześnie zgodna z rysunkiem planu;

4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 12,0 m.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KR** o powierzchni 0,14 ha:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;

2) na fragmencie terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (stanowisko nr 20 Cieplewo (AZP 14-44/37)), ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono jej granice. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających równa 10,0m, jednocześnie zgodna z rysunkiem planu;

4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 12,0 m;

5) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 8. Dla terenów 1MN-U i 1MN ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla terenu 1KR ustala się 10% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla terenu 1KDD ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie).

§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dn. 10 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 88, poz. 1814), zmienionego uchwałą nr LI/21/2023 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 24 lutego 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1488 z 27.03.2023 r.).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański.

Wiceprzewodnicząca Rady

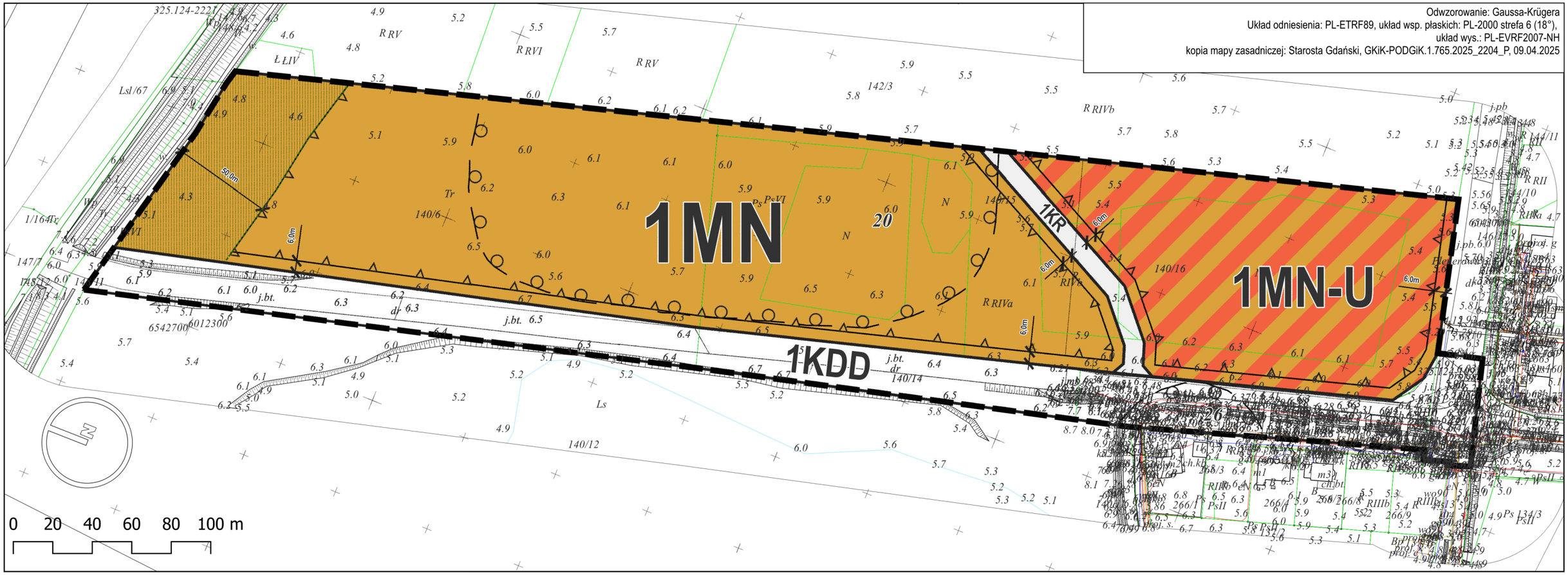
Agata Żemetro

KOD	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
1_2_	1	MN	4,67
1_2_-2_	1	MN-U	1,85
5_1_7_	1	KDD	1,71
5_2_	1	KR	0,14

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie
- rejon ul. Długiej i Plenerowej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/34/2026
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

skala 1 : 2 000



LEGENDA

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

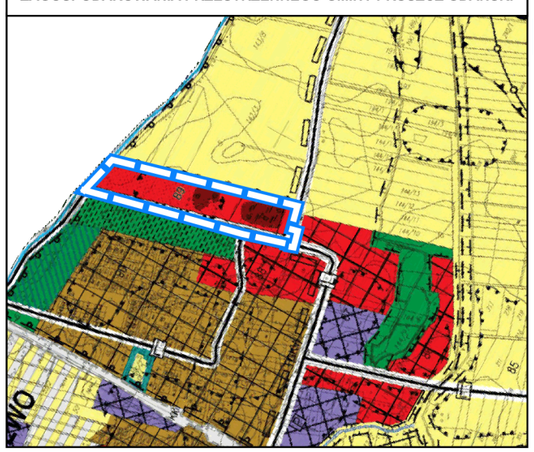
20 Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

Pas zieleni krajobrazowej

Przeznaczenie terenu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDD – teren drogi dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI



Granica obszaru objętego planem miejscowym

STREFA ROZWOJU OSADNICTWA

zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

165 STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ I STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

KORYTARZE MAGISTRALNYCH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- TE - ELEKTROENERGETYCZNYCH
- TG - GAZOWYCH
- TK - KANALIZACJI SANITARNEJ
- TW - WODOCIĄGOWYCH

KOMUNIKACJA

L D DROGI LOKALNE I WAŻNIEJSZE DOJAZDOWE

2236 NUMERY DRÓG

STUDIO DZ Daniel Załuski
80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie - rejon ul.Długiej i Plenerowej

ZLECENIODAWCA: WÓJT GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab inż. arch. Daniel Załuski upr. urb. nr 1504 POIU nr G-012/2002	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/34/2026

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rada Gminy Pruszcz Gdański po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie – rejon ul. Długiej i Plenerowej, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie konsultacji społecznych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański w Cieplewie – rejon ul. Długiej i Plenerowej” do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/34/2026

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują budowę drogi publicznej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/34/2026
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 24 kwietnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.