

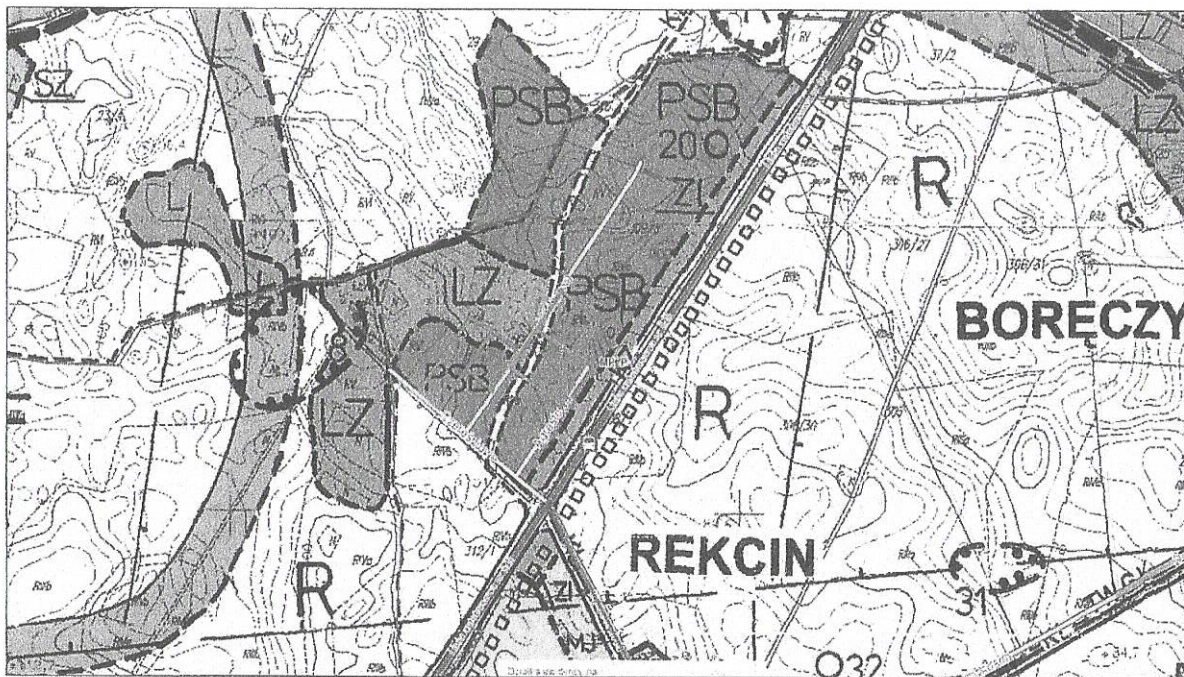
Numer KW	Numer działki	Użytek – rodzaj	Powierzchnia w ha
GD1G/00230271/4	309/10	RIVa, RIVb, RVI – grunty orne	0,6877
GD1G/00238161/6	309/11	RIVa, RIVb – grunty orne	1,0022
GD1G/00238162/3	309/15	RIVa, RIVb, RV – grunty orne Lz – grunty zadrzewione I zakrzywione	0,5701
GD1G/00235213/5	309/16	RV – grunty orne Lz – grunty zadrzewione I zakrzywione	0,8683

**309/15** położona jest na obszarze oznaczonym symbolami: **PSB** – zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych i **LZ** – zalesienia stref źródłkowych,

Przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie objętym planem



w strefach: **PSB, LZ i KD**



dla terenów oznaczonych symbolem PSB.

1. Ustala się funkcję podstawową – zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych, dla terenów oznaczonych symbolem PSB.
2. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 określa się indywidualnie.
3. Na terenach byłych ośrodków produkcyjnych państwowych gospodarstw rolnych, oprócz funkcji związanych z produkcją rolną, dopuszcza się różne formy produkcji i składów z uwzględnieniem wymagań w zakresie uzyskania zgody na zajęcie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości maksimum 70%.
5. Dla nawierzchni placów obowiązują ustalenia jak w § 71 ust. 6.
6. Zieleń należy kształtować głównie jako izolację od dróg i od sąsiadów.
7. Znajdująca się w obrębie terenów jak w ust. 1 istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zieleni wysoka i stawy, podlegają ochronie.
8. Wykonanie wyznaczonych na rysunku pasów zieleni izolacyjnej jest obowiązkiem realizującego w ich sąsiedztwie obiektu.
9. W całym obszarze terenów jak w ust. 1 obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń § § 9 i 16.
10. W obrębie terenów o symbolu PSB dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej, dla której nie jest wymagana specjalna procedura.
11. Ustala się minimum miejsc parkingowych jak w § 71 ust. 9 i 10, powiększonych odpowiednio, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych zakładów.
12. Zgodnie z § 44 ust. 6 na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się lokalizację punktów segregacji i przeładunku odpadów oraz kasacji pojazdów, z obowiązkiem wykonania niezbędnych ekranów izolacyjnych technicznych i z zieleni.
13. Na terenie PSB przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 1 i 6 ustala się możliwość rozwinięcia funkcji obsługi komunikacyjnej dla potrzeb baz transportowych oraz ruchu drogowego.

dla terenów oznaczonych symbolem LZ.

1. Ustala się funkcję podstawową – zalesienia stref źródłiskowych, dla terenów oznaczonych symbolem LZ.
2. Zalesienia jak w ust. 1 dotyczą obszarów źródłiskowych, stoków oraz skarp wymagających ograniczenia spływu wód nawałnicowych.
3. Dopuszcza się na terenach jak w ust. 1 inne formy zieleni poza zalesieniami, w tym drzewa i krzewy nieleśne pod warunkiem, że nie zmniejszy to możliwości gruntowego retencjonowania nawałnicowych wód deszczowych.
4. Obowiązek realizacji ustaleń jak w ust. 1 wynika z konieczności zwiększenia retencji wody w części wyżynnej gminy.
5. Nasadzenia należy dostosować do ustalonej funkcji tworzenia okresowej retencji gruntowej wód nawałnicowych, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.
6. Powiększenie obszarów zalesień jak w ust. 1 może nastąpić, jeżeli spełnione są warunki § 47 ust. 3.
7. Przy realizacji zalesień wzdłuż linii kolejowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące odległości nasadzeń od granicy pasa kolejowego oraz osi najbliższego toru.
8. Tereny jak w ust. 1 mogą stanowić część wydzielonej działki budowlanej, jako jej teren biologicznie czynny.

dla terenów oznaczonych symbolem K

1. Ustala się funkcję podstawową – tereny dróg i ulic, dla pasów drogowych oznaczonych symbolem K.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowe:
  - 1/ KA – autostrada – 60 m, dwie jezdnie,
  - 2/ KS – drogi ekspresowe – 50 m, dwie jezdnie,
  - 3/ KGP – drogi główne ruchu przyspieszonego,
    - pas drogi 25 m, jedna jezdnia,
    - pas ulicy 30 m, jedna jezdnia,
  - 4/ KG – drogi główne – pas drogi i ulicy 25 m, jedna jezdnia,
  - 5/ KZ – drogi zbiorcze – pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,
  - 6/ KL – drogi lokalne – pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,
  - 7/ KD – drogi dojazdowe – pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m,
  - 8/ KPJ – ciągi pieszo-jezdne – minimalny pas ulicy 5,5 m.

### 2.3. Położenie i opis nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w gminie Pruszcz Gdański, obrębnie Juskowo w miejscowości Rekcin.

Pruszcz Gdański – to gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie gdańskim. Gmina w całości znajduje się w aglomeracji trójmiejskiej. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie gdańskim. W skład gminy wchodzi 30 sołectw, w tym m.in. Juskowo. Od 1 stycznia 2018 z siedzibą gminy jest Juskowo, ale do czasu budowy nowego urzędu gminy - siedzibą gminy pozostaje Pruszcz Gdański, tak jak było do końca 2017 roku. Według danych z 31 grudnia 2011 roku gminę zamieszkiwało 22 345 osób. W 2013 gmina nawiązała współpracę z gminą Trivigliano we Włoszech.

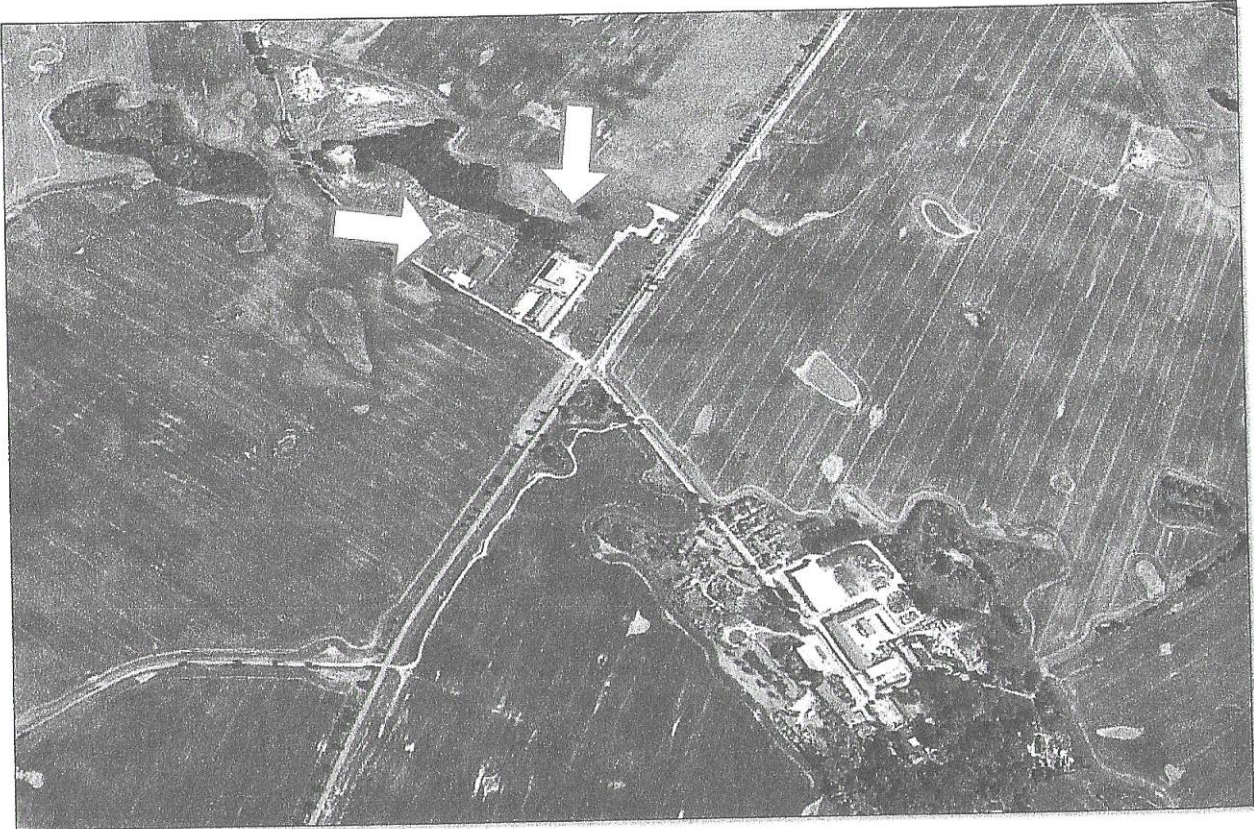
Juskowo – wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie gdańskim, w gminie Pruszcz Gdański na trasie nieczynnej linii kolejowej Pruszcz Gdański-Żukowo-Kartuzy-Lębork i w bezpośrednim sąsiedztwie Obwodnicy Trójmiasta. W 2008 r. Juskowo liczyło 1358 mieszkańców, a w końcu 2015 – 2872. Miejscowość od 1 stycznia 2018 jest siedzibą gminy Pruszcz Gdański. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa gdańskiego. Przez wieś przepływa rzeka Radunia, nad którą położona jest elektrownia wodna Juskowo wykorzystująca zbiornik retencyjny powstały przez zamknięcie fragmentu doliny Raduni przez zaporę.

21 sierpnia 2010 r. w Juskowie oficjalnie otwarto Centrum Rekreacji: kompleks sportowy z przystanią kajakową, magazynem sprzętu wodnego, boiskiem do koszykówki oraz kilometrową ścieżką przyrodniczo-zdrowotną z urządzeniami do ćwiczeń, placem zabaw oraz miejscem odpoczynku. Na trasie ścieżki ustawiono trzy tablice edukacyjne, a nad brzegiem rozlewiska rzeki w odległości 200 m od elektrowni wodnej zbudowano pomost do cumowania sprzętu wodnego dla korzystających ze szlaku kajakowego Raduni. W 2011 r. zakończono budowę ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż ulicy Raduńskiej, a w 2012 – ulicy Sportowej. W 2015 powstała droga wytyczona wzdłuż drogi ekspresowej S6 do Straszyna.

Rekcin – osada w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie gdańskim, w gminie Pruszcz Gdański w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 222. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa gdańskiego. W czasach PRL-u wieś pegeerowska. Obecnie większość mieszkańców pracuje w aglomeracji gdańskiej w przemyśle i usługach. Na terenach popegeerowskich powstały zakłady przemysłu drzewnego oraz magazyny rolnicze. Wieś przynależy do parafii w Żuławie.

W 2015 dokonano rewitalizacji znajdującego się we wsi parku podworskiego.

### Położenie nieruchomości



**Nieruchomości i ich otoczenie** – nieruchomości położone są w sąsiedztwie skrzyżowania drogi powiatowej 222 łączącej aglomerację Trójmiejską ze Starogardem Gdańskim i drogi gminnej o znaczeniu lokalnym. Obszar ten znajduje się w procesie początkowym realizacji zamierzeń zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. realizacją funkcji przemysłowo – składowej. Obecnie funkcjonują tutaj trzy obiekty a siatka ulic jest jedynie częściowo zrealizowana. Teren ten przechodzi fazę zmiany sposobu użytkowania z rolniczej na zurbanizowaną.

#### **2.4. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.**

Szacowane nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej i mogą być eksponowane na rynku oddzielnie bądź po dwie przylegające do siebie. Układ ich bowiem daje możliwości prowadzenia inwestycji na każdej oddzielnie jak również w przypadku potrzeb danego zamierzenia umożliwia ich połączenie dla działek graniczących ze sobą.

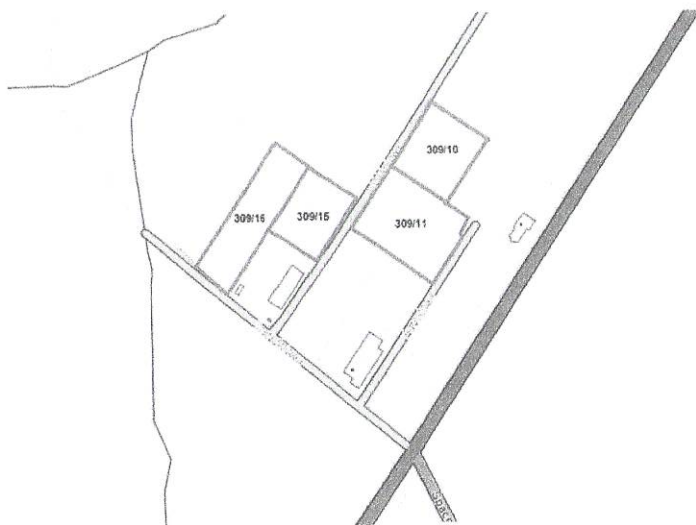
**Działka nr 309/10** – posiada teren pofałdowany i w znacznej części wykorzystywana była jako plantacja rolnicza; w ostatnim okresie odłogowana. Część północna obejmuje element powierzchniowego cieku melioracyjnego wokół którego teren jest zakrzaczony z pojedynczymi drzewami. Dojazdowa ulica Wiśniowa jest nieutwardzoną drogą gruntową. W celu realizacji zamierzeń inwestycyjnych

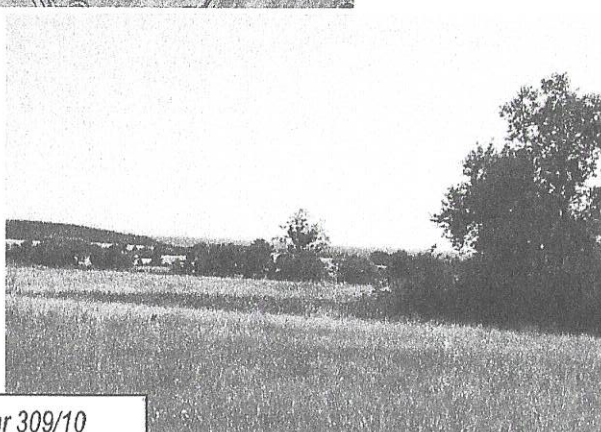
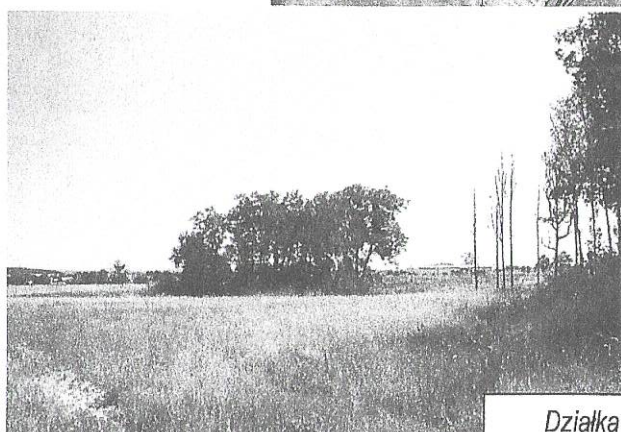
konieczne będzie utwardzenie drogi dojazdowej, stosunkowo niewielka niwelacja terenu oraz rozwiązanie problemu stosunków wodnych związanych kumulacją wód opadowych.

**Działka nr 309/11** – posiada dostęp do dróg publicznych od ulicy Agrestowej i Wiśniowej. Dojazd ulicą Agrestową jest w pełni utwardzony od drogi powiatowej. Natomiast ulica Wiśniowa jest drogą gruntową. Jej północno – zachodnia część obejmuje niewielkie wzniesienie o wysokości ca 2,5 m. z zakrzaczeniami i drzewami w różnej fazie rozwoju. Dominują tu brzozy, sosny i świerki. Występujące tu wzniesienie zostało całkowicie splantowane wzdłuż przebiegu ulicy Wiśniowej. Działki jest nieużywana. Tereny zadrzewione wykazują cechy samosiewu bez widocznych skutków ewentualnych zabiegów leśnych.

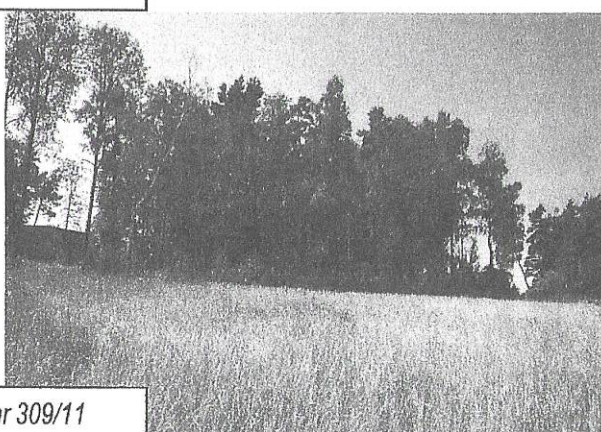
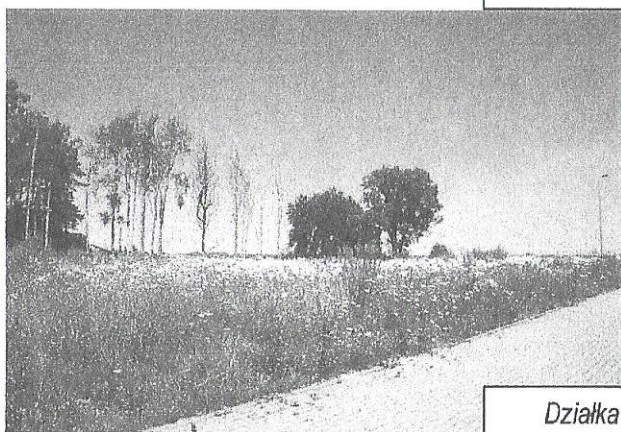
**Działka nr 309/15** – przylega do ulicy Wiśniowej oraz nieruchomości zurbanizowanej. Jej północno – wschodnia część obejmuje wzniesienie gruntu o wysokości ca 2,0 m. zakrzaczone i zadrzewione. W pozostałej części jest to teren płaski.

**Działka nr 309/16** – dostępna od ulicy Czereśniowej, która od skrzyżowania z drogą powiatową utwardzona jest częściowo płytami betonowymi a dalej tłuczniem. Posiada płaską powierzchnię z wyjątkiem części północnej, która obejmuje wzniesienie gruntu pokryte krzakami i zadrzewieniami. W sąsiedztwie jest jedna nieruchomość zurbanizowana z którą graniczy od strony wschodniej, zaś w pozostałym zakresie są to plantacje rolnicze.

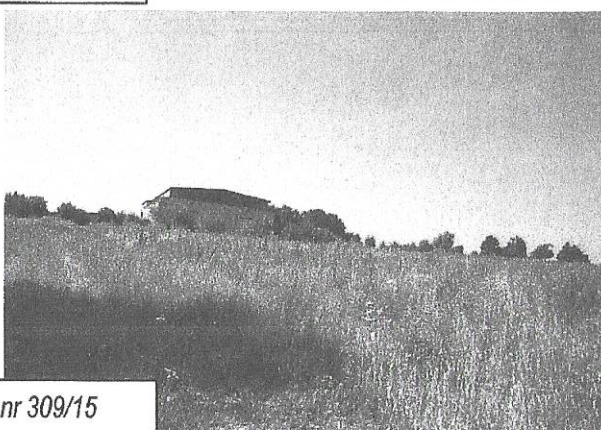
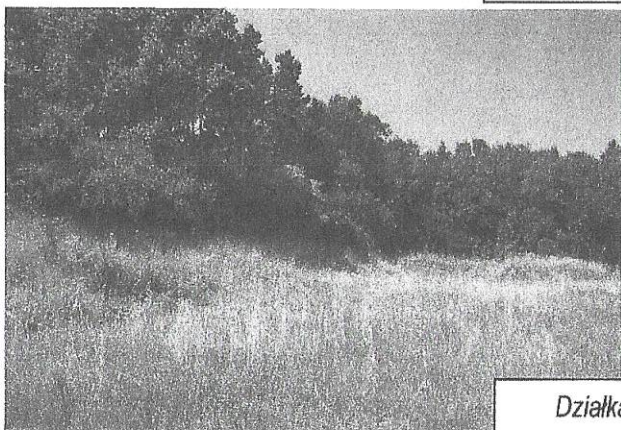




Działka nr 309/10



Działka nr 309/11



Działka nr 309/15

6158/16

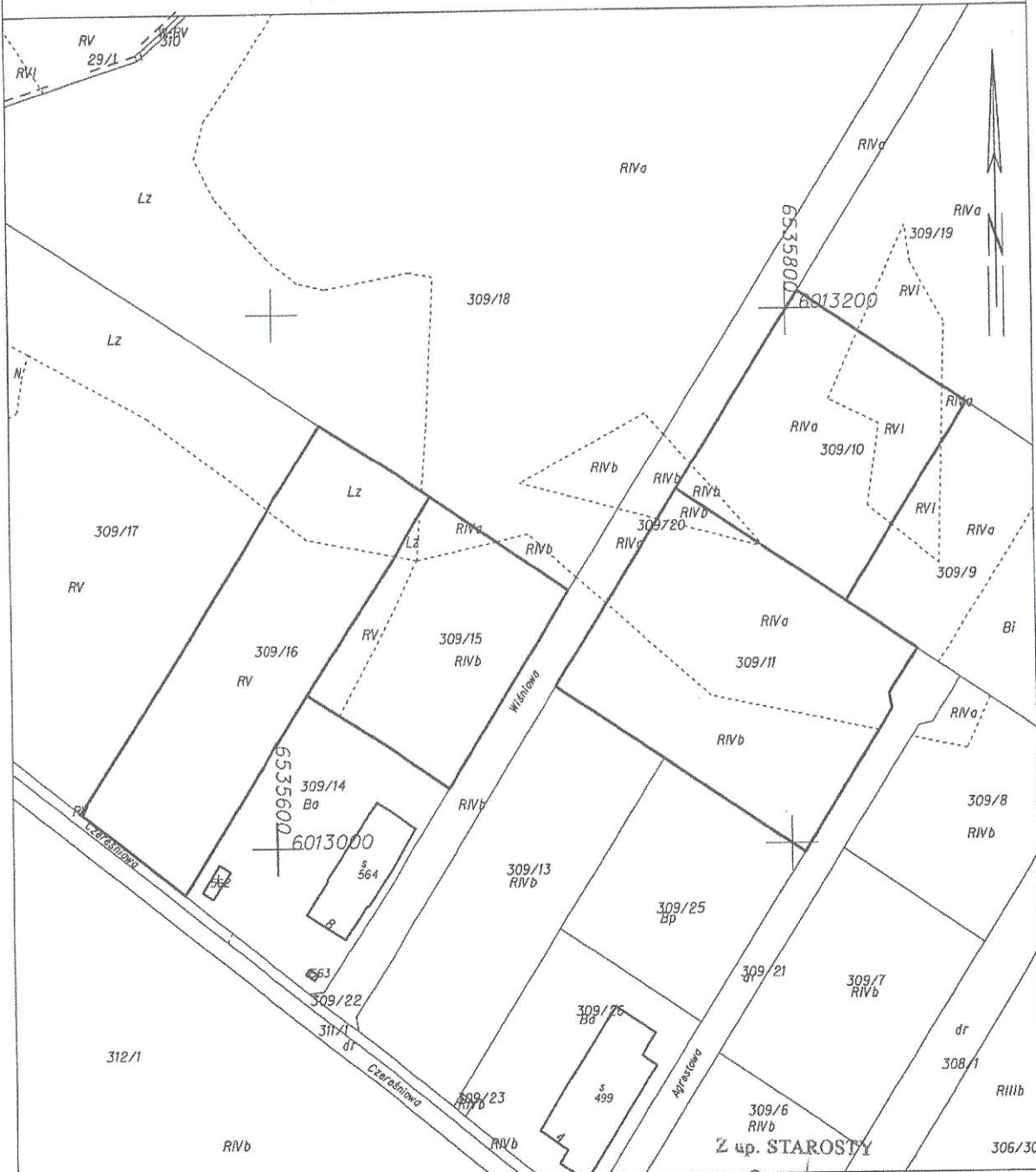
Województwo: pomorskie  
Powiat: gdański  
Jednostka ewidencyjna: 220404\_2, Pruszcz Gdański  
Obręb: 0017, Juszkowo  
Arkusz: 2  
Działka: 309/10, 309/11, 309/15, 309/16

STAROSTWA GDAŃSKI  
ul. WAPLESIŃSKA 10-16  
80-100 Pruszcz Gdański

### MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

SKALA 1:2000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18'), układ odn.: Kronsztadt 86



Pruszcz Gdański dn. 2016-11-09  
Sporządziła/wydruk: ALINA ARENDT

Alina Arendt  
GROBETA