

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/379/2020 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, Rada Miejska w Żukowie, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami: Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. oraz Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały nr XXIX/379/2020 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 13,4 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,
- 3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu; każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:
 - a) kolejnego numeru terenu;
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - e) granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **makroniwelacja** – należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 0,5 m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok kondygnacji budynku wolno stojącego;
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną linię dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m; ustalenia w zakresie linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

- b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 4) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych; ustalenia dot. wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu oraz drobne usługi i obiekty handlowe o gabarytach typu „kiosk” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
 - c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości o wykończeniu matowym; dopuszcza się dachy przeszklone;
- 5) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp...) - kształt dachu dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) istniejące budynki, których gabaryty, kształt dachu bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi;
- 7) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
 - b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

- d) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną;
- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;
 - b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w planie wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków: wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres określa wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonego na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji).

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną w obszarze planu są tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 3) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Żukowo;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska - obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 5) cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania

Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach;

- 6) w obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) w planie wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 9) w zakresie przepisów sanitarnych: na terenie planu wskazano czynny cmentarz wraz ze strefami ograniczeń 50m i 150 m;

§ 13.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów MN - 1500 m²,
- b) dla terenów MNU – 1000 m²,
- c) dla pozostałych terenów – nie określa się;

2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 130°.

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych,
- 3) w celu regulacji działek drogowych.

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów.

5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

6. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

7. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowego dojazdu (lub drogi) zapewniających dojazd do działek, dojazd ten (lub droga) powinien mieć szerokość minimum 8 m, na końcu zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5m x 12,5m lub powinien zapewniać wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

8. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działki dopuszczona w ustaleniach szczegółowych.

9. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Konopnickiej oraz ul. Żeromskiego (poprzez układ dróg gminnych poza zakresem planu);
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację układu dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym połączenia z terenami zabudowy położonymi poza granicami planu;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce,
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
 - a) woda - z sieci wodociągowej;
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
 - d) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
 - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się wykorzystanie jako źródła ogrzewania instalacji, o których mowa w pkt. 3 lit. c;
 - h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dodatkowe ustalenia:

- a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:
 - o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,
 - dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż granic działków ewidencyjnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie;
- 3) na czas budowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zaplecza budowy, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy z drogą lub dojazdem niezależnie od ustalonej linii zabudowy.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 17.

1. Karta terenu: 1.MN, 2.MN;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m²; dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na działce;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 %;
 - e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°,
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 1.MN leży w granicach strefy ochrony

konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1;

- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od dróg KDD lub KDW lub dojazdów,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - minimum 2 miejsca na 1 lokal,
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;
- 9) stawka procentowa - 30 %.

2. Karta terenu: 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4MNU;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, w układzie wolno stojącym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
 - e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 2.MNU znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;

- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu 4.MNU od drogi 4.KDD, dojazd do pozostałych terenów od dróg KDD lub KDW;
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca na 1 lokal,
 - budynki usługowe - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;
- 9) stawka procentowa - 30 %.

3. Karta terenu: 1.ZP;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) dopuszcza się zadrzewienia,
 - c) dopuszcza się urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i deszczowych,
 - d) dopuszcza się terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od drogi KDD,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: nie określa się;
- 9) stawka procentowa - 0 %.

4. Karta terenu: 1.U,US,UZ;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej, w układzie wolno stojącym; dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; dopuszcza się realizację inwestycje celu publicznego; dopuszcza się budynki gospodarcze, wolnostojące garaże i wiaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - e) wysokość zabudowy do 10,5 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m;
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°;
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne;

- i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie;
- j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu drogi KDD lub KDW;
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - budynki usługowe - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;
- 9) stawka procentowa - 30 %.

5. Karta terenu: 1.W;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa – zbiornik retencyjny; dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne jako towarzyszące, w tym miejsca wypoczynku i przejścia piesze,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;
- 8) stawka procentowa - 0 %.

6. Karta terenu: 1.K;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty budowlane infrastruktury technicznej
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;

- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od drogi KDD,
- 8) stawka procentowa - 0 %.

7. Karta terenu: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
 - b) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 7) stawka procentowa – 0 %.

8. Karta terenu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 1.KDW leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1;
- 5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 7) stawka procentowa – 0 %.

Rozdział 5

§ 18. Ustalenia końcowe:

- 1) wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo;
- 2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żukowie

.....