RADA MIEJSKA
w Żukowie

Uchwała Nr XLIII/720/2006
Rady Miejskiej Żukowo
z dnia 28 kwietnia 2006 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo.

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zmiany z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz.1271, z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r.: Nr 116, poz.1203 z 2005 r.: Nr 172, poz.1441), na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo.

Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo.

§ 2

Plan obejmuje część obszaru miasta Żukowa w granicach określonych na Rysunku Planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
   1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
   2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
   3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000
   4) Dla obszarów oznaczonych symbolami „I – II" na rysunku planu, o których mowa w § 3, ust. 2.0, pkt. 3/ niniejszej uchwały obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie:
      - I – Nr III/77/2002 z dnia 12 grudnia 2002r.
      - II – Nr III/76/2002 z dnia 12 grudnia 2002r.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) **Strefa funkcyjna** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
4) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
5) **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
6) **Wysokość zabudowy** – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej).
7) **Wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu do górnego poziomu murłaty.
8) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
9) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
10) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
11) **Intensywność zabudowy** – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w strefie, do powierzchni działki lub strefy.
12) **Zapewnienie parkingów** – znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
13) **Rzemiosło** – jest to działalność o charakterze produkcyjno – wytwórczym poza działalnością wymienioną w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573) i zatrudniająca do 25 pracowników.

14) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.

15) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.

§ 5

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
   1) Tereny komunikacji i pasów technicznych
      a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
      b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji
   2) Pozostałe tereny funkcyjne
      a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
      b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.
   Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

   1) **MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
      a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
         - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza
      b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
         - w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
         - lokalizacja usług wbudowanych lub zespolonych z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m^2
         - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
         - lokalizacja reklam na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100 cm x 70 cm
         - lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
         - lokalizacja dróg wewnętrznych

- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   - lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, rzemieślniczych, stolarni itp.
   - lokalizacja masztów telefonii komórkowej, reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów) oraz wiatraków wytwarzających prąd

2) **MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
   a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza
      - usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym lub jako obiekty wolnostojące (hotele, pensjonaty, biura itp.)
   b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie oficyn, wiat, garaży
      - w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
      - obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
      - lokalizacja reklam na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100 cm x 70 cm
      - sieci i obiekty infrastruktury
      - lokalizacja dróg wewnętrznych
      - lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
   c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja warsztatów związanych z naprawami samochodów, stolarskich, ślusarskich, usług rzemieślniczych, itp.
      - lokalizacja masztów telefonii komórkowej, reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów) oraz wiatraków wytwarzających prąd

3) **MN,U,P - Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług i rzemiosła**
   a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej
      - lokalizacja zabudowy usługowej
      - lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
      - składy, magazyny
      - rzemiosło
   b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
      - drogi wewnętrzne
      - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
      - garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.
   c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd
      - lokalizacja masztów telefonii komórkowej, wiatraków wytwarzających prąd

4) **MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**
   a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
      - zabudowa usługowa
      - zabudowa o funkcji łączonej mieszkaniowo - usługowej
   b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, wiat, garaży
      - obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
      - lokalizacja reklam na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach
        1. 100 cm x 70 cm
      - lokalizacja dróg wewnętrznych
      - lokalizacja zbiorników retencyjnych
      - sieci i obiekty infrastruktury
   c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - lokalizacja usług warsztatowych związanych z obsługą i naprawą samochodów, stolarskich, ślusarskich itp.
      - lokalizacja masztów telefonii komórkowej, reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów) oraz wiatraków wytwarzających prąd

5) **Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, oraz infrastruktury technicznej**
   KD - tereny dróg dojazdowych
   PT - tereny pasów technicznych

§ 6

1. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.
4. Dopuszcza się zmianę funkcji stref przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).
5. Dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do

czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

6. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 29 stref funkcyjnych, ujętych w 6 kartach terenu.

1.	**KARTA TERENU Nr 1**					miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					
3.	Nr STREFY	**1.MN**	**2.MN**	**3.MN**	**4.MN**	**5.MN**
	POWIERZCHNIA	1,89 ha	4,61 ha	1,07 ha	1,20 ha	0,20 ha
	Nr STREFY	**6.MN**	**7.MN**	**8.MN**		
	POWIERZCHNIA	1,28 ha	1,29 ha	1,16 ha		

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%

5.5 Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

5.6 Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.

5.7 Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.8 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno – inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:**	2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu do kalenicy.
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 30% powierzchni pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 45^0 przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) $22\text{-}30^0(\pm5^0)$ przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).
8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się lokalizację form małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
8.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy budynków istniejących oraz ich nadbudowy.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW

9.1 Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

9.2 Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.

9.3 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9.4 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalenie działek.

10.2 Dopuszcza się podział działek na zasadach:

- min. pow. działki budowlanej:
  - dla zabudowy wolnostojącej min. pow. działki budowlanej – 800 m^2
  - dla zabudowy bliźniaczej min. pow. działki budowlanej – 400 m^2

10.3 Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

	10.4 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych (innych niż określone w pkt. 10.2)
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej. **11.2** W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki. **11.3** Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. **11.4** Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami. **11.5** Zakaz lokalizowania: 1) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); dopuszcza się reklamy na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100cm x 70 cm 2) masztów telefonii komórkowej 3) wiatraków wytwarzających prąd **11.6** Obiekty budowlane przy projektowanej drodze krajowej nr 20 (obwodnicy Żukowa i Chwaszczyna) nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy. **11.7** Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 20 należy zachować zgodne z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) **11.8** Z uwagi na dopuszczenie na w/w terenach zabudowy mieszkaniowej, która będzie znajdowała się w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi, obowiązek ten dotyczy inwestorów i ich następców prawnych.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. **12.2** Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości: min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie min. – 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych/ 1 mieszkanie **12.3** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z projektowanej drogi krajowej nr 20 należy uzgodnić z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu miejskiego. **Ścieki sanitarne :** Do sieci kanalizacji sanitarnej. **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m^2 należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności. Max. powierzchnia użytkowa usług - 100 m^2. **16.2** Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości. **16.3** Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. **16.4** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. **16.5** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.6** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 2**			miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej			
3.	Nr STREFY	**9.MN,U**	**10.MN,U**	**11.MN,U**
	POWIERZCHNIA	0,26 ha	0,96 ha	0,57 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.			

5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.

5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5.3 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.4 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%

5.5 Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.

5.6 Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.

5.7 Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

5.8 Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno – inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Teren strefy 9.MN,U położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.

6.2 Ochronie podlegają niżej wymienione obiekty o walorach historyczno – kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu:
- budynek mieszkalny i budynki gospodarcze – działka o nr ew. gruntów 571/3

6.3 Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyży wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

6.4 Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno – kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka

6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ewentualnie modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.5.1.

6.5 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt 8.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:**	3 kondygnacje, w strefie 9.MN,U – 2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego). Wysokość zabudowy max. 12m od poziomu terenu do kalenicy.
8.2	**Pow. zabudowy:**	Max.: 40% pow. pokrycia działki
8.3	**Dachy**	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 45^0 przy ściance kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) $22\text{-}30^0(\pm5^0)$ przy ściance kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).
8.5	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
8.6	**Mała architektura:**	Dopuszcza się lokalizację form małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
8.7	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy budynków istniejących oraz ich nadbudowy.

9. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW

9.1 Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

9.2 Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.

9.3 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9.4 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalanie działek.

10.2 Dopuszcza się podział działek na zasadach:

- min. pow. działki budowlanej:
  - dla zabudowy wolnostojącej min. pow. działki budowlanej – 800 m^2
  - dla zabudowy bliźniaczej min. pow. działki budowlanej – 400 m^2

10.3 Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.

10.4 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych (innych niż określone w pkt. 10.2)

11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej. **11.2** W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki. **11.3** Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. **11.4** Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami. **11.5** Zakaz lokalizowania: 1) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); dopuszcza się reklamy na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100cm x 70 cm 2) masztów telefonii komórkowej 3) wiatraków wytwarzających prąd **11.6** Obiekty budowlane przy drodze krajowej nr 20 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy. **11.7** Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 20 należy zachować zgodne z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) **11.8** Z uwagi na dopuszczenie na w/w terenach zabudowy mieszkaniowej, która będzie znajdowała się w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi, obowiązek ten dotyczy inwestorów i ich następców prawnych.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. **12.2** W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe **12.3** W strefach 9.MN,U i 10.MN,U zakazuje się wykonywania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 20 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi krajowej nr 20 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą krajową muszą być uzgodnione z zarządcą drogi krajowej.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu miejskiego. **Ścieki sanitarne :** Do sieci kanalizacji sanitarnej. **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m^2 należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych lub zabudowę mieszkalną w obrębie jednej nieruchomości. **16.2** Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. **16.3** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. **16.4** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.5** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu

1.	**KARTA TERENU Nr 3**	miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U,P** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła	
3.	Nr STREFY **12.MN,U,P** **13.MN,U,P** **POWIERZCHNIA** 1,58 ha 0,20 ha	
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.	
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**	

	5.1	Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.
	5.2	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
	5.4	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%
	5.5	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.6	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.7	Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.
	5.8	Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	5.9	Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).
	5.10	Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno – inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:** Max. 3 kondygnacje Max. wysokość zabudowy 15m od poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	**Pow. zabudowy:** Do 50% pow. pokrycia działki
	8.3	**Dachy** Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25^0-45^0
	8.4	**Kształtowanie formy architektonicznej:** Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).
	8.5	**Zabudowa o funkcji towarzyszącej:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy .
	8.6	**Mała architektura:** Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.7	**Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**	
	9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
	9.2	Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.
	9.3	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1	Dopuszcza się scalanie działek.
	10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 800 m^2
	10.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii innych niż określone w pkt. 10.2 oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi (w przedziale ± 30% szerokości pasa drogowego).
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	11.1	W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
	11.2	W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych, np.: sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.
	11.3	Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	11.4	Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

	11.5 Zakaz lokalizowania: 1) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); dopuszcza się reklamy na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100cm x 70 cm 2) masztów telefonii komórkowej 3) wiatraków wytwarzających prąd **11.6** W strefie 12.MN,U,P dopuszcza się billboardy wolnostojące o gabarytach 200 cm x 300 cm **11.7** Obiekty budowlane przy drodze krajowej nr 20 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy. **11.8** Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 20 należy zachować zgodne z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.) **11.9** Z uwagi na dopuszczenie na w/w terenach zabudowy mieszkaniowej, która będzie znajdowała się w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi, obowiązek ten dotyczy inwestorów i ich następców prawnych.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych. **12.2** Zakaz wykonywania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 20 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi krajowej nr 20 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą krajową muszą być uzgodnione z zarządcą drogi krajowej.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu miejskiego. **Ścieki sanitarne i technologiczne :** Do sieci kanalizacji sanitarnej. **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m^2 należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. **16.2** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.3** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu. **16.4 Dla działek nr 1664 i 1558 dopuszcza się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej -5%**

1.	**KARTA TERENU Nr 4** miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MW,U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
3.	**Nr STREFY** **14.MW,U** **POWIERZCHNIA** 2,17 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieki wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30% **5.5** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.6** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo. **5.7** Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

	5.8	Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno – inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1 **Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:**	max. 4 kondygnacje; Max. wysokość zabudowy do 18m od poziomu terenu do kalenicy.
	8.2 **Intensywność zabudowy:**	max. 0,7 (stosunek powierzchni zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki lub strefy).
	8.3 **Pow. zabudowy:**	do 40% powierzchni pokrycia działki
	8.4 **Dachy**	dowolne
	8.5 **Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).
	8.6 **Zabudowa o funkcji towarzyszącej:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy .
	8.7 **Mała architektura:**	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.8 **Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**	
	9.1 Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
	9.2 Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.	
	9.3 Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.	
	9.4 Obszar oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1 Dopuszcza się scalanie działek	
	10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m^2	
	10.3 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii innych niż określone w pkt. 10.2 oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi (w przedziale ± 30% szerokości pasa drogowego).	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.	
	11.2 W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej.	
	11.3 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.	
	11.4 Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.	
	11.5 Zakaz lokalizowania: 4) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); dopuszcza się reklamy na ścianach budynków i obiektów o max. gabarytach 100cm x 70 cm 5) masztów telefonii komórkowej 6) wiatraków wytwarzających prąd	
	11.6 Obiekty budowlane przy projektowanej drodze krajowej nr 20 (obwodnicy Żukowa i Chwaszczyna) nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.	
	11.7 Z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 20 należy zachować zgodne z obowiązującymi przepisami warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji (ekrany ochronne, wzmocniona stolarka okienna, itp.)	
	11.8 Z uwagi na dopuszczenie na w/w terenach zabudowy mieszkaniowej, która będzie znajdowała się w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi, obowiązek ten dotyczy inwestorów i ich następców prawnych.	
12.	**KOMUNIKACJA**	
	12.1 Dojazd z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
	12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m^2 pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie	

	12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z projektowanej drogi krajowej nr 20 należy uzgodnić z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).	
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu miejskiego.
	Ścieki sanitarne	Do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m2 w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 30 %	
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną lub usługową, dopuszcza się zabudowę o funkcjach łączonych mieszkaniowo - usługowych. **16.2** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. **16.3** Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. **16.4** Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.	

1.	**KARTA TERENU Nr 5**						miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KD** tereny dróg dojazdowych						
3.	**Nr STREFY**	**01.KD**	**02.KD**	**03.KD**	**04.KD**	**05.KD**	**06.KD**
	POWIERZCHNIA	0,83 ha	0,27 ha	0,19 ha	0,18 ha	0,58 ha	0,34 ha
	Nr STREFY	**07.KD**	**08.KD**	**09.KD**	**010.KD**		
	POWIERZCHNIA	0,17 ha	0,42 ha	0,07 ha	0,06 ha		
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy						
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **5.4** Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum przy zachowaniu parametrów technicznych określonych w przepisach szczegółowych. **5.5** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.6** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.						
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.						
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.						
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.						
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. **9.2** Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji. **9.3** Obszar oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.						
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.						

11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:**- zmienna od 10 m do 12 m, wg rysunku planu; **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5 m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5 m; jednostronny lub dwustronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt:1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **7.** Zakaz lokalizowania obiektów reklamowych w pasie drogowym.
12.	**KOMUNIKACJA** Drogi dojazdowe powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy.

1.	**KARTA TERENU Nr 6**					miasto Żukowo, 11B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **PT** tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej					
3.	**Nr STREFY**	**011.PT**	**012.PT**	**013.PT**	**014.PT**	**015.PT**
	POWIERZCHNIA	0,64 ha	0,02 ha	0,26 ha	0,05 ha	0,09 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy					
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.2** Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować. **5.4** Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum przy zachowaniu parametrów technicznych określonych w przepisach szczegółowych. **5.5** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.6** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.					
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Teren stref 011.PT ÷ 014.PT położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo wpisanego do rejestru zabytków Decyzją z dnia 06.03.1991 r. Nr rej. A – 1059.					
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.					
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.					
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** **9.1** Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego" oraz GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. **9.2** Obszar położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego Żukowa ustanowionej Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. (oznaczonej na rysunku planu). Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji. **9.3** Obszar oznaczony graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego strefą podejścia samolotów obowiązuje max. wysokość zabudowy do 260 m ÷ 280 m, wg rysunku planu. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.					
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.					
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **1.szerokość w liniach rozgraniczających:** - zmienna do 22 m, wg rysunku planu **2.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **3.** Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami. **4.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków. **5.** Zakaz lokalizowania obiektów reklamowych w pasie drogowym.					
12.	**KOMUNIKACJA**					

	Pasy techniczne powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA** Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy.

Rozdział IV
Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie Nr XLVI/828/2002 z dn. 9 października 2002r., zmienionym nw. uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie:

1) uchwała nr VII/143/03 z dnia 25 kwietnia 2003 r.
2) uchwała nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r.
3) uchwała nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r.

Rozdział V
Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:2000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§ 10

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do:

1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Żukowo.
3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Żukowo

§ 11

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie