Uchwała Nr XLV/749/2006
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 20 lipca 2006 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Otomino i Przyjaźni, ograniczonego od północy terenem PKP, od wschodu drogą powiatową Lniska – Przyjaźń, w kierunku południowym pas terenu wzdłuż drogi gminnej, od strony południowej ograniczony drogą Przyjaźń – Glincz, 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 wsi Otomino i Przyjaźni, ograniczonego od północy terenem PKP, od wschodu drogą powiatową Lniska – Przyjaźń, w kierunku południowym pas terenu wzdłuż drogi gminnej, od strony południowej ograniczony drogą Przyjaźń – Glincz, gmina Żukowo

§ 2

Plan obejmuje część obszaru wsi Otomino i Przyjaźń 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 – VI" 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 XXXVII/373/97 z dnia 23 września 1997 r.
  - **II –** Nr XLV/791/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.
  - **III –** Nr XLV/792/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.
  - **IV –** Nr XLV/793/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r.
  - **V –** Nr III/53/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.

VI – Nr XIX/376/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r.

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 ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury).
7) **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.
8) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
9) **Dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
10) **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.
11) **Rzemiosło** – jest to działalność o charakterze produkcyjno – wytwórczym poza działalnością wymienioną 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) i zatrudniająca do 5 pracowników.

12) **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.
13) **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) Tereny zieleni
a) symbol pierwszy – jedna duża litera alfabetu (bez kropki) określająca jednostkę strukturalną planu
b) symbol drugi – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedzają dwie cyfry 00 (bez kropki)
c) symbol trzeci – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określająca rodzaj funkcji terenu
3) 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 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.

2) MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

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
- sieci i obiekty infrastruktury
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja warsztatów związanych z naprawami samochodów, stolarskich, ślusarskich, usług rzemieślniczych, itp.

3) RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja max dwóch budynków mieszkalnych w obrębie siedliska
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.
- realizacja usług agroturystycznych

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

4) R,ZL - Tereny rolnicze oraz lasy

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- uprawy rolne i ogrodnicze
- tereny leśne

- tereny do zalesień

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zalesienia
- lokalizacja infrastruktury technicznej
- lokalizacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- lokalizacja dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych
- lokalizacja dróg leśnych
- lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
- przebudowa systemu drenarskiego i cieków powierzchniowych z zapewnieniem niezakłóconego przepływu

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja ogrodów działkowych
- likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- likwidacja oczek wodnych i wód otwartych
- likwidacja skupisk zieleni
- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej
- lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną

5) ZP,WS - Tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- realizacja parków, skwerów, zieleńców
- ochrona, utrzymanie i konserwacja cieków, oczek oraz zbiorników wodnych
- ochrona istniejącego drzewostanu
- ochrona rzeźby terenu
- zadrzewienia i zakrzaczenia

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- realizacja ścieżek pieszych
- realizacja ścieżek rowerowych
- lokalizacja zbiorników retencyjnych
- lokalizacja elementów małej architektury (pomniki, rzeźby, altany, itp.)
- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wszelkich form zabudowy stałej i czasowej
- lokalizacja obiektów reklamowych
- likwidacja wód otwartych

6) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, oraz infrastruktury technicznej:

KL - tereny dróg lokalnych
KDW - tereny dróg dojazdowych wewnętrznych
PT - tereny pasów technicznych
KK - tereny komunikacji kolejowej

§ 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. 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. W przypadku podjęcia przez Urząd Gminy działań związanych z uzbrojeniem w zakresie kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w zasięgu perspektywicznej obsługi sieci kanalizacyjnej, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych.
5. 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).
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 38 stref funkcyjnych, ujętych w 9 kartach terenu.

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
4) 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.

§ 11

Uchyla się uchwałę Nr XI/217/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 sierpnia 2003 r.

§ 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.

1. KARTA TERENU Nr 1 — wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/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	6.MN	7.MN
POWIERZCHNIA	6,46 ha	4,09 ha	3,72 ha	9,97 ha	2,68 ha	6,99 ha	7,00 ha
Nr STREFY	8.MN	9.MN	10.MN	11.MN	12.MN	13.MN	
POWIERZCHNIA	0,44 ha	0,31 ha	0,25 ha	2,22 ha	9,04 ha	4,59 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 Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.

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 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%

5.8 Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.

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

6.1 Ochronie podlegają niżej wymienione obiekty o walorach historyczno – kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 49
2) budynek gospodarczy – działka o nr ew. gruntów 44/3
3) budynki gospodarcze – działka o nr ew. gruntów 12/29
4) budynki gospodarcze – działka o nr ew. gruntów 97/2
5) budynki gospodarcze – działka o nr ew. gruntów 21
6) budynek gospodarczy – działka o nr ew. gruntów 20/2
7) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 17/1
8) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 24/25
9) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 24/26
10) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 24/35

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

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

6.3.1 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

6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ewentualnie modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1.

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

6.5 Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.

8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

8.1	**Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:**	2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy
8.2	**Pow. zabudowy:**	Do 30% powierzchni 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 (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 Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10257 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.

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.

10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Dopuszcza się scalenie działek

10.2 Dopuszcza się podział działek na zasadach:

- dla zabudowy wolnostojącej – min. pow. działki budowlanej 800 m^2
- dla zabudowy bliźniaczej – min. pow. działki budowlanej 400 m^2
- dla strefy 13.MN – min. pow. działki budowlanej – 1200 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)

10.5 Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust.2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 z późniejszymi zmianami) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi .zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastruktura drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 i zbiorników retencyjnych.

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 Teren stref 6.MN, 7.MN, 11.MN, 12.MN i 13.MN położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego.
Działania inwestycyjne należy realizować z zastosowaniem n/w przepisów:

1. Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 1999r. Nr 47, poz. 476 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 22 maja 2001r. w sprawie określenia rodzajów budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego (Dz. U. Nr 66 z 2001r, 676 z późniejszymi zmianami).

oraz w uzgodnieniu z PKP Polskimi Liniami Kolejowymi SA.

11.4 W strefach 6.MN, 7.MN, 11.MN, 12.MN i 13.MN należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m, stanowiący strefę ochronną od terenu kolejowego

11.5 Na działce nr 16/7 (strefa nr 4.MN) dopuszcza się funkcję rzemieślniczą.

Zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji rzemieślniczej, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

Na granicy funkcji rzemieślniczej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m, stanowiący strefę ochronną.

12. KOMUNIKACJA

12.1 Dojazd z istniejących i 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 drogi powiatowej nr 10257 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. 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.

12.4 Powiązanie komunikacyjne obszaru 12.MN z drogą powiatową nr 1929G z drogi gminnej 01.KL, bez możliwości bezpośredniego włączenia dróg wewnętrznych do drogi powiatowej, ze względu na niekorzystne uwarunkowania terenowe.

13. INFRASTRUKTURA

Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
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

15.1 30 %

15.2 0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

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** 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 2**				wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II	
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami					
3.	**Nr STREFY**	**14.MN,U**	**15.MN,U**	**16.MN,U**	**17.MN,U**	**18.MN,U**
	POWIERZCHNIA	5,09 ha	6,11 ha	0,67 ha	2,66 ha	7,89 ha
	Nr STREFY	**19.MN,U**	**20.MN,U**	**21.MN,U**		
	POWIERZCHNIA	8,55 ha	1,62 ha	3,19 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** Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej. **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** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30% **5.8** Działania inwestycyjne na obszarze o spadku powyżej 15% powinny być poprzedzone analizą stateczności zbocza oraz zaprojektowaniem sposobu zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem.					
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** **6.1** Ochronie podlegają niżej wymienione obiekty o walorach historyczno – kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu: 1) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 23 2) budynek mieszkalny i gospodarczy – działka o nr ew. gruntów 24/14 3) budynek gospodarczy – działka o nr ew. gruntów 68/4 4) budynek mieszkalny – działka o nr ew. gruntów 68/2 5) budynek gospodarczy – działka o nr ew. gruntów 68/8 **6.2** Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. **6.3** Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno – kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: **6.3.1** 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 **6.3.2** Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ewentualnie modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.3.1. **6.4** 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 i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.					
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1** **Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:** 2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy **8.2** **Pow. zabudowy:** Max. 40% 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 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 realizację obiektów 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 Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10257 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy. **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.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się scalanie działek. **10.2** Dopuszcza się podział działek na zasadach: • 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) **10.5** Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust.2 art. 93 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 z późniejszymi zmianami) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi .zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastruktura drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 i zbiorników retencyjnych. **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** Na działce nr 16/7 (strefa nr 18.MN,U) dopuszcza się funkcję rzemieślniczą. Zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji rzemieślniczej, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Na granicy funkcji rzemieślniczej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m, stanowiący strefę ochronną.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejących i 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** Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10257 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. 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. **12.4** Powiązanie komunikacyjne obszaru 15.MN,U z drogą powiatową nr 1929G z drogi gminnej 01.KL, bez możliwości bezpośredniego włączenia dróg wewnętrznych do drogi powiatowej, ze względu na niekorzystne uwarunkowania terenowe.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **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** **15.1** 30 %, **15.2** dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości, oznaczonych graficznie na rysunku planu, stawka procentowa – 0%.
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości. **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.

1.	**KARTA TERENU Nr 3**	wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.	
3.	**Nr STREFY** **22.RM** **23.RM** **POWIERZCHNIA** 0,86 ha 1,11 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** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.5** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo. **5.6** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%. **5.7** Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**	
	8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:	2 kondygnacje (ostania w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 8 m od poziomu terenu do kalenicy
	8.2 Pow. zabudowy:	Do 50% powierzchni 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 - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna. Nową zabudowę realizować na zasadzie kontynuacji formy siedliskowej wiejskiej.
	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 wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.7 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** 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.	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenu na zasadach: – min. pow. działki budowlanej 1200 m^2 **10.2** Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.1. **10.3** 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 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** Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności zabudowy zagrodowej.	
12.	**KOMUNIKACJA** Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	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** 0 %	
16.	**INNE USTALENIA** **16.1** Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości. **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.	

1.	**KARTA TERENU Nr 4**	wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **R,ZL** tereny rolnicze oraz lasy	
3.	**Nr STREFY** **24.R,ZL** **POWIERZCHNIA** 2,38 ha	
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka	
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.2** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo. **5.3** W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając: 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu **5.4** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.5** Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Zakaz realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.).	
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** 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.	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenów rolniczych bez prawa do zabudowy. **10.2** Istniejące podziały do zachowania i regulacji w zakresie wydzielenia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Dopuszcza się zalesienie terenu bez ograniczeń.	
12.	**KOMUNIKACJA** Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
13.	**INFRASTRUKTURA** Dopuszcza się działania z zakresu melioracji terenów rolnych pod warunkiem zapewnienia spójności systemu drenażowego całego obszaru.	
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie dotyczy	
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %	
16.	**INNE USTALENIA** Nie występują	

1.	**KARTA TERENU Nr 5**	wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KL** tereny dróg lokalnych (droga gminna nr 1045032)	
3.	**Nr STREFY** **01.KL** **POWIERZCHNIA** 3,52 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** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.3** Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Drogi lokalne stanowią przestrzeń publiczną gminną.	
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** Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
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 9 m do 20 m, wg rysunku planu; **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 3,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.	
12.	**KOMUNIKACJA** Droga lokalna jest powiązana jest 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** Nie występują	

1.	**KARTA TERENU Nr 6**				wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KDW** tereny dróg dojazdowych wewnętrznych				
3.	**Nr STREFY**	**02.KDW**	**03.KDW**	**04.KDW**	**05.KDW**
	POWIERZCHNIA	1,46 ha	0,57 ha	0,35 ha	0,38 ha
	Nr STREFY	**06.KDW**	**07.KDW**		
	POWIERZCHNIA	0,04 ha	0,51 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** Należy 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 Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.5** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują
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** Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego"; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
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:** 10 m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścięć **2.parametry jezdni:** - jezdnia 2 x 2,5m **3.chodniki:** - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny **4.** W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej. **5.** Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **6.** Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	**KOMUNIKACJA** Drogi dojazdowe wewnętrzne 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** Nie występują

1.	**KARTA TERENU Nr 7**			wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **PT** tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej			
3.	**Nr STREFY**	**08.PT**	**09.PT**	**010.PT**
	POWIERZCHNIA	0,31 ha	0,09 ha	0,05 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** Należy 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** Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne. **5.5** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.			
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują			
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** 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.			

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 13 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.
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** Nie występują

1.	**KARTA TERENU Nr 8**	wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **KK** teren kolejowy – TEREN ZAMKNIĘTY	
3.	**Nr STREFY** **011.KK** **012.KK** **POWIERZCHNIA** 0,92 ha 0,11 ha	
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Nie dotyczy	
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** Nie dotyczy	
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Nie dotyczy	
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Nie dotyczy	
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** Nie dotyczy	
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW** Nie dotyczy	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Nie dotyczy	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** Nie dotyczy	
12.	**KOMUNIKACJA** Nie dotyczy	
13.	**INFRASTRUKTURA** Nie dotyczy	
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Nie dotyczy	
15.	**STAWKA PROCENTOWA** Nie dotyczy	
16.	**INNE USTALENIA** Nie występują	

1.	**KARTA TERENU Nr 9**	wieś Otomino i Przyjaźń, 5B/619B-06-04/PP/II
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **WS,ZP** tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych	
3.	**Nr. STREFY** **001.ZP,WS** **002.ZP,WS** **POWIERZCHNIA** 0,76 ha 0,47 ha	
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka.	

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** Dopuszcza się przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych dla celów retencyjnych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach. **5.3** W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów inżynieryjnych oraz przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. **5.4** Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
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 realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.(np. sieci, przepompownie, stacje transformatorowe itp.).
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** 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.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** Istniejące podziały do zachowania z dopuszczeniem wydzielenia działek oraz zmiany funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W strefie dopuszcza się realizację parków, skwerów, zieleńców oraz przebieg ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji. Zakaz stosowania żelbetowych, prefabrykowanych ogrodzeń. **11.2** W strefie dopuszcza się lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. **11.3** W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych zapewniających przejęcie wód deszczowych z terenów przyległych.
12.	**KOMUNIKACJA** Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
13.	**INFRASTRUKTURA** W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej.
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** Nie występują

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr XLV/749/2006
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 20 lipca 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Otomino i Przyjaźni, ograniczonego od północy terenem PKP, od wschodu drogą powiatową Lniska – Przyjaźń, w kierunku południowym pas terenu wzdłuż drogi gminnej, od strony południowej ograniczony drogą Przyjaźń – Glincz, gmina Żukowo – plan 5B

1. Bilans terenu infrastruktury technicznej wraz z wykazem nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu

Lp	Opis infrastruktury	Ilość m^2/mb	Cena jedn.* (tys. zł)	Ogółem wartość (tys. zł)
				projekt
1.	drogi - oświetlenie 01.KL	2 466	0,24	591,84
2.	sieć kanalizacji sanitarnej – projektowana 01.KL, 08.PT, 09.PT, 010.PT	3 545	0,45	1 595,25
			SUMA	**2 187,09**

= 2 187 090 zł

UWAGA: przyjęto uśrednioną cenę jednostkową* metra bieżącego infrastruktury technicznej

2. Sposób rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Otomino i Przyjaźni, ograniczonego od północy terenem PKP, od wschodu drogą powiatową Lniska – Przyjaźń, w kierunku południowym pas terenu wzdłuż drogi gminnej, od strony południowej ograniczony drogą Przyjaźń – Glincz, gmina Żukowo – plan 5B.

Szacunkowy koszt nakładów inwestycyjnych uzbrojenia terenu przytoczono powyżej, według tabeli.

Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XLV/749/2006
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 20 lipca 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy, wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Otomino i Przyjaźni, ograniczonego od północy terenem PKP, od wschodu drogą powiatową Lniska – Przyjaźń, w kierunku południowym pas terenu wzdłuż drogi gminnej, od strony południowej ograniczony drogą Przyjaźń – Glincz, gmina Żukowo – plan 5B

Rada Miejska w Żukowie, po zapoznaniu się z uwagami nieuwzględnionymi przez Burmistrza Gminy Żukowo, postanawia odrzucić następującą uwagę, jako nieuzasadnioną:

1. uwaga z dnia 27.03.2006 r. - Jarosław Sarach, ul. Witosławy 60, 83-330 Żukowo – dotyczącą:
   - przeznaczenia całego terenu działek pod zainwestowanie

   Uzasadnienie: w granicach opracowania przedmiotowego planu znajduje się tylko część działek nr 13 i 23, i w związku z tym niemożliwe jest przeznaczenie całego obszaru dzialek pod zainwestowanie.