UCHWAŁA Nr XXIV/ 390 /2008
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 31 października 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko -parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), 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, z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
§ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium określonymi w Uchwale nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. w sprawie uchwalania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, wraz ze zmianami do Studium wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie: nr IX/195/2003 z dnia 25.06.2003 r; nr XXXVII/ 629/2005 z dnia 30 listopada 2005r.; nr XXXVII/ 630/2005 z dnia 30 listopada 2005r; nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r.; nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,70 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2
1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru objętego planem, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.).

2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 1), 2), 3), 5), 6) ustawy z 27 marca2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust.2 pkt 8 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2.

§ 3
1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej to jest w niniejszej uchwale i na załączniku graficznym - rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 –rysunek planu (załącznik graficzny) w skali 1: 1 000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

3. Część tekstowa planu (uchwała) przedstawiona jest w sposób następujący:
1) przepisy ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem, mające zastosowanie do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w treści uchwały, od § 3 do § 15;
2) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z których każdy posiada odrębne ustalenia, zapisane w kartach terenów (od nr 1 do nr 21) - zawarte są § 16.

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na załączniku nr 1, będącym rysunkiem planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) oznaczenia ogólne:
   a) granice obszaru objętego planem;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) przeznaczenie terenów:
   a) przeznaczenie terenów: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – usługi; US – teren sportu i rekreacji; ZP – teren zieleni urządzonej; W – teren infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę; KDW – teren dróg wewnętrznych – ciąg pieszo – jezdny;
3) zasady ochrony ładu przestrzennego:
   a) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy kondygnacji nadziemnych/ kondygnacji podziemnych;
   b) obowiązujące linie zabudowy;
   c) zieleń krajobrazowa;
   d) ciąg pieszy (przebieg orientacyjny);
   e) kierunek usytuowania kalenicy;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego w Małkowie;
   b) zabytkowe budynki zespołu dworsko – parkowego w Małkowie („A” - dwór; „B”, „C” - budynki gospodarcze);
5) zasady ochrony środowiska i przyrody:
   a) starodrzew poza terenem parku podworskiego, do zachowania;
6) inne warunki zagospodarowania terenu:
   a) rezerwa terenu dla rozbudowy ujęcia wody.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:
1) elewacja frontowa: elewacja położona wzdłuż drogi, z której następuje dojazd;
2) kalenica główna: kalenica nad budynkiem lub częścią budynku położoną wzdłuż drogi, z której następuje dojazd;

3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku; linie te nie dotyczą schodów , które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) – powyższe ustalenie nie dotyczy części podziemnych budynków (za wyjątkiem terenu wyznaczonego przy budynku dworu, oznaczonego symbolem „A");
4) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatach;
5) obowiązujące linie zabudowy: linie obowiązkowego usytuowania ściany elewacji frontowej budynku (na minimum 60,00% jej długości); linie te nie dotyczą schodów, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00 m oraz podziemnych części budynku;
6) obiekty reklamowe: wolnostojące lub umieszczone na budynkach urządzenia, będące nośnikami informacji i promocji wizualnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami (nie dotyczy tablic informacyjnych - szyldów umieszczonych na budynkach – o powierzchni do 0,7 m2);
7) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: w rozumieniu przepisów odrębnych (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się „zieleń krajobrazową" - oznaczoną na rysunku planu);
8) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy;
9) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
10) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów odrębnych;
11) zieleń krajobrazowa: zieleń o funkcji krajobrazowej, obejmująca: zieleń wysoką (drzewa) i średnią (krzewy) w formie biogrup (grup drzew i krzewów o różnych gatunkach), pełniąca też zadanie oddzielania optycznego, funkcjonalnego, akustycznego i ochrony przed wpływem szkodliwych substancji atmosferycznych; powierzchnię zieleni krajobrazowej wysokiej wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone:
1) numerami od 1 do 21;
2) symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie i charakterystykę terenów zgodnie z opisem podanym w § 5. ust.2.

2. Przeznaczenie i charakterystyka terenów na obszarze objętym planem:

1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

a) przeznaczenie terenu:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem terenami zieleni, małą architekturą, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi, innymi obiektami budowlanymi oraz infrastrukturą techniczną,
- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyklucza się usługi wbudowane;

b) ustalenia dodatkowe:
- wyklucza się lokalizację garaży naziemnych,
- dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych (w podpiwniczeniu budynku),
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem z danego terenu i innych terenów ,
- wklucza się lokalizację obiektów reklamowych,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia funkcji i użytkowania, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 16;

2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem terenami zieleni, małą architekturą, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną,
- w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 30% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi handlu, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.); prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu);
  zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
  - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
  - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących jak dla funkcji chronionych;

b) ustalenia dodatkowe:
- ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- budynki mieszkalne mogą być usytuowane jako: wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu zawartych w 16 ust.2.,
- dopuszcza się lokalizację garaży naziemnych dobudowanych do budynków mieszkalnych lub do garaży usytuowanych na sąsiednich działkach budowlanych (na granicy działek budowlanych),
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem danego terenu,
- wyklucza się lokalizację garaży wolnostojących,
- wyklucza się lokalizację obiektów reklamowych,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 16;

3) U –usługi;

a) przeznaczenie terenu:
- wyłącznie usługi: turystyki, gastronomii wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, urządzeniami terenowymi, obiektami pomocniczymi, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- wyklucza się usługi, dla których ustalono wymóg sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt.1 Ustawy „Prawo Ochrony środowiska" (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz.902, z późniejszymi zmianami) oraz § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami) - nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg,
- prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) dopuszcza się:
- funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku;
  pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
  - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
  - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;

c) ustalenia dodatkowe:

- wyklucza się lokalizację garaży naziemnych,
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem z danego terenu i innych terenów,
- w budynkach użyteczności publicznej i podziemnych budowlach komunikacyjnych (parkingi, garaże) uwzględnić wymogi obrony cywilnej (zgodnie z wymogami przepisów odrębnych),
- wyklucza się lokalizację obiektów reklamowych,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 16;

4) US – tereny sportu i rekreacji;

a) przeznaczenie terenu:
- sport i rekreacja oraz niezbędne dla tych funkcji budynki, urządzenia i obiekty budowlane, miejsca postojowe, zieleń, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- wyklucza się usługi, dla których ustalono wymóg sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt.1 Ustawy „Prawo Ochrony środowiska" (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz.902, z późniejszymi zmianami) oraz § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami) - nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg,
- prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- wyklucza się funkcję mieszkalną;
- wyklucza się lokalizację garaży naziemnych;

c) ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem z danego terenu i innych terenów ,
- wyklucza się lokalizację obiektów reklamowych;
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;

d) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 16;

5) ZP – teren zielni urządzonej:

a) przeznaczenie terenu:
- zieleń urządzona, parkowa,
- wody powierzchniowe,
- ciągi piesze;

b) dopuszcza się:
- lokalizację obiektów małej architektury,
- lokalizację altan o powierzchni zabudowy do 25 m2,
- lokalizację zbiorników wodnych i cieków wodnych,
- lokalizację mocowań i części pomostów powiązanych ze stawem w obrębie terenu 12 ZP,
- lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem z danego terenu i innych terenów,
- wydzielenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszych;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 16;

6) W – tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę:

a) tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się prowadzenie innych sieci infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych;

7) KDW – teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo – jezdny:

a) droga wewnętrzna;
b) w obrębie terenu dopuszcza się:
- jezdnie, chodniki (dopuszcza się jezdnie bez wydzielania krawężnikami),
- miejsca postojowe (w strefach poszerzenia ciągu),
- elementy małej architektury,
- zadrzewienia,
- lokalizację obiektów (trafostacji, przepompowni ścieków) w obrębie terenów 18 KDW i 19 KDW,
- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązujące dla nich przeznaczenie i zasady zagospodarowania zawarto w kartach terenów w § 16.

Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, podano w kartach tych terenów zawartych w § 16.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7. 1. W obszarze objętym planem znajduje się park podworski (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 ZP,U,MW);
a) dla terenu ustala się następujące zakazy:
- zakaz wycinania, niszczenia, pozyskiwania, uszkadzania i podkopywania drzew,
- zakaz zrywania kory, pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew,
- zakaz rycia napisów lub znaków na drzewach,
- zakaz umieszczania tablic, ogłoszeń, napisów albo innych znaków na drzewach nie związanych z ich ochroną,
- zakładania instalacji i urządzeń podziemnych, naziemnych i nadziemnych w odległości (promieniu) do 15 m włącznie od drzew,
- wznoszenia jakichkolwiek budynków, budowli w odległości (promieniu) do 15 m włącznie od drzew,
- usuwania i niszczenia pokrywy glebowej, palenia ognisk oraz zanieczyszczenia terenu wszelkiego rodzaju odpadami i innymi nieczystościami,
- oddziaływania na drzewa w jakichkolwiek inny sposób nie związany z ich ochroną.

b) dla terenu ustala się:
- nakaz uzupełnienia drzewostanu wzdłuż alei dojazdowej do pałacu (oznaczonej na rysunku planu jako ciąg pieszy),
- wymóg rewaloryzacji parku.

2. Na pozostałych terenach ustala się również ochronę starodrzewu z dopuszczeniem cięć sanitarnych (drzewa oznaczone na rysunku).

3. Podjęcie działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem wymaga wykonania inwentaryzacji zieleni. Usunięcie drzew (poza starodrzewem) wymaga uzyskania zgody Burmistrza Gminy (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, Dz.U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880 z późn.zm.).

5. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych - minimum 25% (zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów zawartych w § 16).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się zabytkowy zespół dworsko – parkowy z zachowanym budynkiem pałacu (z XIX w), pozostałościami dwóch budynków gospodarczych (z 2 poł XIX) oraz park.

2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej; w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) ochronę konserwatorską historycznej kompozycji przestrzennej, historyczną nawierzchnię (bruk), historyczny układ zabudowy, historyczną zieleń komponowaną, zabytkowe (historyczne) budynki, historycznej nawierzchni (bruku) oraz inne elementy o wartościach historycznych, zarówno w części podziemnej jak i nadziemnej;
2) nakaz zachowania starodrzewu (z uwzględnieniem wymogów podanych w § 7 ust. 1);
3) nakaz rewaloryzacji parku;
4) wymóg dostosowania elementów małej architektury i elementów wystroju zewnętrznego do zabytkowe charakteru zespołu;
5) zakaz lokalizacji obiektów reklamowych;
6) wymóg uzyskania uzgodnień właściwego terenowo konserwatora zabytków, wydawanych zgodnie z przepisami szczególnymi dla wszelkich prac budowlanych.

3. Ustala się ochronę zachowanych w zespole dworsko – parkowym zabytkowych (historycznych) budynków oznaczonych na rysunku planu symbolami:„A”, „B”, „C”, w sposób następujący:

1) dla części istniejącego budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”:
   a) zachowanie w niezmienionej postaci:
   - bryły budynku (gabarytów, wysokości),
   - formy dachu,
   - materiału i detalu elewacji,
   - rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych (z dopuszczeniem uzupełnienia otworów okiennych i drzwiowych odpowiednio do nowej funkcji),
   - detalu architektonicznego,
   - detalu stolarki okiennej i drzwiowej;
   b) dopuszcza się:
   - wprowadzenie lukarn i okien połaciowych,
   - wymianę technicznie zużytych elementów budynków (okien, drzwi, detalu architektonicznego itp.) pod warunkiem zachowania niezmienionego wyglądu tych elementów;
   c) rozbiórka budynku dopuszczalna jest jedynie w wypadku zagrożenia życia lub mienia, po wykonaniu orzeczenia technicznego i dokumentacji architektoniczno – konserwatorskiej, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego konserwatora zabytków; obowiązuje odtworzenie budynku (bryły, elewacji) na podstawie w/w dokumentacji z dopuszczeniem zmian podanych powyżej;
2) dla budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem „B” i „C”:
   a) zachowanie lub odtworzenie (w wypadku rozbiórki):
   - historycznej formy budynków (rzutu, wysokości, kąta nachylenia dachu) z dopuszczeniem podwyższenia budynków maksymalnie o 1m,
   - zachowanie detalu architektonicznego;
   b) dopuszcza się:
   - wprowadzenie i dostosowanie rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych do potrzeb funkcji mieszkalnej lub usługowej z warunkiem nawiązania formy tych otworów do historycznej formy budynku,
   - dopuszcza się budowę antresoli lub dodatkowej kondygnacji, pod warunkiem spełnienia wymogów podanych w pkt.a);
   c) rozbiórka budynku dopuszczalna jest jedynie w wypadku zagrożenia życia lub mienia, po wykonaniu orzeczenia technicznego i dokumentacji architektoniczno – konserwatorskiej, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego konserwatora zabytków; obowiązuje odtworzenie

budynku (bryły, elewacji) na podstawie w/w dokumentacji, z dopuszczeniem zmian podanych powyżej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni i terenów publicznych

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Na obszarze objętym planem terenami do realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 14 W, 15 W, 13 US; określenie zakazów i nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów publicznych zawarto w kartach tych terenów w § 16.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności terenu dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w kartach tych terenów zawartych w § 16.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

§ 11. 1. Grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1) Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze:
   a) grunty rolne klasy R III pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,130 ha; dla gruntów rolnych klasy III o powierzchni poniżej 0,50 ha nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze;
   b) grunty rolne klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,650 ha; dla gruntów rolnych klasy IV o powierzchni poniżej 1,00 ha nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze;
   c) grunty rolne klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni 5,1883 ha; dla gruntów rolnych tej klasy pochodzenia mineralnego nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze;

2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi: nie występują na obszarze objętym planem.

3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych: nie występują na obszarze objętym planem.

4. Przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZP,U,MW; 3 U,MW,MN; 6 MN; 13 US; 17 KDW; 21 KDW przechodzą sieci wodociągowe wodociągu wiejskiego; ustala się:

1) w zagospodarowaniu tych terenów zachować dostęp do sieci, poprzez:
- zakaz trwałego utwardzania powierzchni (dopuszcza się nawierzchnie utwardzone, rozbieralne),
- zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2m od osi sieci;

Powyższe zapisy nie obowiązują w wypadku przeniesienia sieci w teren dróg wewnętrznych.

2) wszelkie kolizje zabudowy i zainwestowania uzgodnić z zarządcą sieci.

5. Przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13 US, przechodzi sieć kanalizacyjna (odprowadzenie wód popłucznych ze stacji uzdatniania wody) - w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, poprzez:
- zakaz trwałego utwardzania powierzchni (dopuszcza się nawierzchnie utwardzone, rozbieralne),
- zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości minimum 2m od osi sieci;

Zakazy nie obowiązują w wypadku przeniesienia sieci w teren dróg wewnętrznych.

§ 12.1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem; dopuszcza się scalenie wydzielonych działek i ich podział zgodnie z zasadami podanymi w karatach terenów zawartych w paragrafie 16.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zasady podziału nieruchomości według ustaleń zawartych w kartach terenów w paragrafie 16.

§ 13.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji są następujące:
1) Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów objętych planem z drogą publiczną (drogą gminną nr 1045029 – ul. Pałacową), poprzez:
   a) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 16 KDW, 21 KDW, powiązane z ul. Pałacową;
   b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 17 KDW, 18 KDW, 19 KDW, 20 KDW – powiązane z droga wewnętrzną 16 KDW;
3) Minimalną wymaganą ilości miejsc parkingowych na terenie objętym planem należy ustalić według następujących wskaźników:
   a) minimum 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) minimum 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
   c) minimum 1 miejsce postojowe / 50m^2 pow. użytkowej usług.
4) Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów określono w kartach terenów zawartych w § 16.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:
1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę;
   b) planowaną sieć wodociągową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust.1;
   c) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
   d) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 US ustala się rezerwę terenu dla rozbudowy ujęcia wody (lokalizacji studni) ze strefami ochronnymi. Teren ten do czasu wykorzystania na rozbudowę ujęcia może być wykorzystany na funkcje sportu i rekreacji z wykluczeniem lokalizacji budynków;
   e) ustala się możliwość przebudowy istniejących sieci wodociągowych, prowadzących pomiędzy ujęciami wody i od ujęcia wody do drogi gminnej i przeniesienie ich w drogi wewnętrzne;
2) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do wiejskiej kanalizacji sanitarnej; etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych;
3) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
   a) z dachów budynków: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją;
   b) z dróg wewnętrznych wydzielonych na rysunku planu i projektowanych na innych terenach: powierzchniowo do kanalizacji deszczowej a następnie do odbiornika (cieku, stawu, gruntu); wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
4) Zasilanie w energię elektryczną:

a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne (trafostacje) na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii; zasilenie obszaru objętego planem w energię elektryczną wymaga opracowania koncepcji i jej uzgodnienia w ENERGA GKE SA Zakład Kartuzy;
b) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg;
c) ustala się możliwość lokalizacji trafostacji (jako urządzenia infrastruktury technicznej) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolem: MW, MN,U,US;
d) ustala się:
- likwidację napowietrznej linii energetycznej 15 KV lub jej części i zastąpienia jej linią kablową;
e) dopuszcza się:
- możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych i zastępowania ich nowymi odcinkami, stosownie do potrzeb;

5) Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
6) Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy;
7) Gospodarka odpadami:
a) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;
b) odpady z procesów technologicznych: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty , o której mowa w art. 36 ust, 4 ustawy

§ 15. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, określono w kartach tych terenów w § 16.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Szczegółowy zakres funkcji i wymogi zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:

1. Karta nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **1 ZP,U,MW** 2) POWIERZCHNIA - 1,1522 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU:
a) teren 1 ZP,MW,U:
- teren zieleni urządzonej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 5),
- usługi – wyłącznie usługi turystyki i gastronomi (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 3) – w budynku zabytkowym oznaczonym na rysunku planu symbolem „A” oraz w nowej części budynku zlokalizowanej w obrysie maksymalnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 1) – w budynku zabytkowym oznaczonym na rysunku planu symbolem „A” oraz w nowej części budynku zlokalizowanej w obrysie maksymalnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   b) teren stanowi park podworski z budynkiem dawnego dworu - obowiązują ustalenia podane w **§** 8 ust.1;
   c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 70 % powierzchni terenu;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
   b) w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem „A” – dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
   c) forma nowego budynku musi nawiązywać do formy budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem „A” – według ustaleń podanych w pkt 7)a) karty terenu;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się – zabudowa wyłącznie:
   - w obrysie istniejącego budynku oznaczonego na rysunku planu na rysunku planu symbolem „A” oraz w obrysie wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych, oznaczonymi na rysunku planu,
   - dodatkowo dopuszcza się lokalizację jednej altany w obrębie terenu parkowego;
   b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
   c) obowiązujące linie zabudowy: jak an rysunku planu;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynku:
   - dopuszcza się lokalizację nowego budynku jako dobudowę skrzydła zachodniego do budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem „A” , w obrysie wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, kalenica nowego budynku prostopadła do kalenicy budynku „A” (kierunek usytuowania kalenicy oznaczony na rysunku planu);

   b) dopuszczalne gabaryty budynku:
   - budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „A” : bez zmian gabarytów, według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3, pkt.1,
   - wysokość nowego budynku: 3 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość kalenicy jak w budynku „A” , z dopuszczeniem obniżenia wysokości do kalenicy o 1m; wysokość do okapu jak w budynku „A”, z dopuszczeniem obniżenia wysokości do okapu o 0,5 m, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
   - dla altany ustala się: wysokość 1 kondygnacje nadziemna, wysokość do okapu do 3m, wysokość kalenicy (lub szczytu dachu) do 5m;

   c) rodzaj dachu:
   - dla nowego budynku (dobudowanego skrzydła zachodniego): dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia jak w budynku zabytkowym „A”,
   - kalenica usytuowana w osi budynku,
   - dopuszcza się umieszczenie lukarn i okien połaciowych,
   - dla altany ustala się: dach wielospadowy o kącie nachylenia do 40^{o}, pokrycie dachu -nie ustala się;

   d) elewacji i dachu:
   - kolorystyka elewacji: odcienie koloru beżowego,
   - w elewacji zastosować: gzymsy nadokienne, opaski okienne, boniowania jak w budynku zabytkowym „A”,
   - poziom parapetu okien i wielkość okien jak w budynku zabytkowym „A”,
   - poziom parteru jak w budynku zabytkowym „A”,
   - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - od drogi publicznej – ulicy Pałacowej bezpośrednio lub drogą wewnętrzną 16 KDW i 18 KDW;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnątrz terenu, dopuszczone ogrodzenia zewnętrzne metalowe (kute) do wysokości 1,20m – wyłącznie po granicach obszaru objętego planem,
   b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ciąg pieszy - o nawierzchni żwirowej lub utwardzony kamienieniem (w miejscu oznaczonym na rysunku planu) z dopuszczeniem dojazdu po tym ciągu);
   c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ciąg pieszy nieutwardzony- o nawierzchni żwirowej lub utwardzony kamienieniem (w miejscu oznaczonym na rysunku planu) z dopuszczeniem dojazdu po tym ciągu);
   a) przez teren przechodzą sieci wodociągowe wodociągu wiejskiego– w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 4;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30,00 %.

2. Karta nr 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **2 U,MN** 2) POWIERZCHNIA - 0,2592 ha
3 U, MW, MN - 0,3347ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 2 U,MN:
   - usługi – wyłącznie usługi turystyki i gastronomi (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 3),
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
   b) teren 3 U, MW,MN:
   - usługi (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 3);
   - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 1),
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2),
   - dopuszcza się budynek administracyjno – gospodarczy obsługi osiedla;
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
   c) tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie parku podworskiego – obowiązują ustalenia podane w § 5. ust. 1;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren 2 U,MN:
   - teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 2,
   - w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem „B” – dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 3;
   b) teren 3 U,MW,MN:
   - teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu

dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2,
- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem „C” – dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 3;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy:
   - teren 2 U,MN: nie ustala się, w obrębie terenu wyłącznie po obrysie budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem „B”,
   - teren 3 U, MW,MN: w obrębie terenu wyłącznie po obrysie budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem „C”,
   b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - teren 2 U,MN: nie ustala się, zabudowa wyłącznie w obrysie zabytkowego budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem „B”,
   - teren 3 U, MW,MN: nie ustala się, zabudowa wyłącznie w obrysie zabytkowego budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem „C”;
   c) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
- obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 3,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
   b) linie podziału na działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - teren 2 U, MN: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzną 16 KDW i 18 KDW,
   - teren 3 U,MW,MN: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzną 16 KDW;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   b) teren 2 U,MN:
   - zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych, dopuszcza się ogrodzenia zewnętrzne po granicy obszaru objętego planem - metalowe (kute) do wysokości 1,20 metra;
   c) teren 3 U, MW,MN:
   - zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych, dopuszcza się ogrodzenia zewnętrzne po granicy obszaru objętego planem - metalowe (kute) do wysokości 1,20 metra,
   - przez teren przechodzą sieci wodociągowe wodociągu wiejskiego (oznaczone na rysunku planu) – w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 5;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30,00 %.

3. Karta nr 3 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **4 MN** 2) POWIERZCHNIA - 0,0433 ha
5 MN - 0,9440 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 4 MN:
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej, wyklucza się lokalizację garażu wolnostojącego i dobudowanego do budynku mieszkalnego (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2),
   - dopuszcza się budynek administracyjno – gospodarczy obsługi osiedla;
   b) teren 5 MN:
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub bliźniaczej, wyklucza się lokalizację garażu wolnostojącego (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) teren 4 MN:
- teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 2;

b) teren 5 MN:
- teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
a) wskaźnik zabudowy: do 40%;
b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
c) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków:
- teren 4 MN: dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem drogi – ulicy Pałacowej;
- teren 5 MN: dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem drogi – ulicy Pałacowej;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- teren 4 MN: wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość do okapu do 5m, wysokość kalenicy do 9 m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- teren 5 MN: wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość do okapu do 5m, wysokość kalenicy do 9 m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40^{o}, kalenica usytuowana w osi budynku, pokrycie dachu dachówką ceramiczną;
d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
a) powierzchnia działki:
- teren 4 MN: nie dopuszcza się podziału teren na działki budowlane,
- teren 5 MN: minimum 500 m2;

b) linie podziału na działki:
- teren 4 MN: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,
- teren 5 MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 6 MN;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
a) drogi – dojazd:
- teren 4 MN: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej i drogi wewnętrznej 16 KDW,
- teren 5 MN: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej;

b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;

10) INNE ZAPISY:
a) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z siatki, dopuszczone ogrodzenia metalowe (kute) , do wysokości 1,20m;

11) STAWKA PROCENTOWA: 30,00 %.

4. Karta nr 4 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **6 MN** 2) POWIERZCHNIA - 0,2793 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej , wyklucza się lokalizację garaży wolnostojących (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy: do 30%;
   b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
   c) obowiązujące linie zabudowy: jak na rysunku planu;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków:
   - dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 17 KDW,
   b) dopuszczalne gabaryty budynku:
   - wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość kalenicy do 10 m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
   - obowiązuje jednolita forma budynków dla całego terenu,
   - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
   c) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 25^{o} do 30^{o}, kalenica usytuowana w osi budynku, równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 17 KDW, pokrycie dachu dachówką ceramiczną;
   d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzną 16 KDW i 17 KDW;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych pełnych i ogrodzeń z siatki, dopuszczone ogrodzenia zewnętrzne metalowe (kute), do wysokości 1,20m;
   b) teren 6 MN: przez teren przechodzą sieci wodociągu wiejskiego, prowadzącego od terenu 15 W do terenu 14 W – w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 4;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30,00 %.

5. Karta nr 5 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **7 MN** 2) POWIERZCHNIA - 0,3005 ha
8 MN - 0,4179 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 7 MN:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej lub bliźniaczej, wyklucza się lokalizację garaży wolnostojących, dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);

b) teren 8 MN:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub bliźniaczej, dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
c) teren 7 MN: wymóg zachowania starodrzewu w zachodniej części działki, dopuszcza się cięcia sanitarne (drzewa oznaczone na rysunku planu);
d) teren 8 MN: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić urządzenie terenu położonego wzdłuż zachodniej granicy terenu na teren zieleni krajobrazowej (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) teren 7 MN:
- teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

b) teren 8 MN:
- teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 2;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
a) wskaźnik zabudowy: do 30%;
b) teren 7 MN:
- maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- obowiązujące linie zabudowy: jak na rysunku planu;

c) teren 8 MN:
- maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- obowiązujące linie zabudowy: jak na rysunku planu;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków:
- teren 7 MN: działki przyległe do drogi wewnętrznej 16 KDW - dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 16 KDW; działki przyległe do drogi wewnętrznej 18 KDW - dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 18 KDW;
- teren 8 MN: dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 19 KDW;

b) dopuszczalne gabaryty budynku:
- teren 7 MN: wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość do okapu do 5m, wysokość kalenicy do 10m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- teren 8 MN: wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość do okapu do 5m, wysokość kalenicy do 10m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40^{o}, kalenica usytuowana w osi budynku, pokrycie dachu dachówką ceramiczną;
d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki:
   - teren 7 MN: dla zabudowy wolnostojącej minimum 600 m2, dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m2;
   - teren 8 MN: dla zabudowy wolnostojącej minimum 600 m2; dla zabudowy bliźniaczej minimum 400m2;
   b) linie podziału na działki:
   - teren 7 MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 16 KDW;
   - teren 8 MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 19 KDW;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - teren 7 MN: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzną 16 KDW i 18 KDW,
   - teren 8 MN: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzna 16 KDW, 18 KDW i 19 KDW;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z siatki, dopuszczone ogrodzenia metalowe (kute) do wysokości 1,20m;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30,00 %.

6. Karta nr 6 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **9 MN** 2) POWIERZCHNIA - 0,3518 ha
10 MN - 0,3857 ha
11 MN - 0,2204

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 9 MN:
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej; dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
   b) teren 10 MN:
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej; dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
   c) teren 11 MN:
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej; dopuszcza się lokalizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 2);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
   c) teren 9 MN: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić urządzenie terenu położonego wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu na teren zieleni krajobrazowej niskiej (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);
   d) teren 11 MN: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić urządzenie terenu położonego wzdłuż wschodniej granicy terenu na teren zieleni krajobrazowej wysokiej (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy: do 30%;
   b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
   c) obowiązujące linie zabudowy:
   - teren 9 MN: nie ustala się,
   - teren 10 MN: jak na rysunku planu,
   - teren 11 MN: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków:
   - teren 9 MN: dłuższym i kalenicą główną bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 20 KDW,
   - teren 10 MN: dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 19 KDW,
   - teren 11 MN: dłuższym bokiem i kalenicą główną równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 18 KDW;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków:
   - wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym wymagane poddasze), wysokość do okapu do 5m, wysokość kalenicy do 10m; poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
   c) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40^{o}, kalenica usytuowana w osi budynku, pokrycie dachu dachówką ceramiczną;
   d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki:
   - teren 9 MN: minimum 600 m^2,
   - teren 10 MN: minimum 600 m2,
   - teren 9 MN: minimum 600 m^2;
   b) linie podziału na działki:
   - teren 9 MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 20 KDW,
   - teren 10 MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 19 KDW,
   - teren 11MN: prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 18 KDW na odcinku przyległym do terenu 11 MN;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - teren 9 MN: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, drogami wewnętrznymi, zjazd na działki z drogi wewnętrznej 20 KDW,
   - teren 10 MN: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogami wewnętrznymi, zjazd na działki z drogi wewnętrznej 19 KDW,
   - teren 11 MN: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogami wewnętrznymi, zjazd na działki z drogi wewnętrznej 18 KDW;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 13 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z siatki, dopuszczone ogrodzenia metalowe (kute) do wysokości 1,20 m;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30 %.

8. Karta nr 8 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **12 ZP** 2) POWIERZCHNIA - 1,0184 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren zieleni urządzonej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt

5);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu;
   c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zagospodarowanie terenu położonego wzdłuż północnej granicy i wschodniej granicy na zieleń krajobrazową (w miejscu oznaczonym na rysunku planu);
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się; dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch altan o powierzchni zabudowy do 25 m2 każda;
   b) linie zabudowy: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków: nie ustala się;
   b) dopuszczalne gabaryty budynku (dla altan):
   - wysokość 1 kondygnacje nadziemna, wysokość do okapu do 3m, wysokość kalenicy (lub szczytu dachu) do 5m,
   - poziom posadowienia parteru do 0,30m nad poziomem terenu,
   - nie dopuszcza się podpiwniczenia;
   c) rodzaj dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia do 40^{o}, pokrycie dachu nie ustala się;
   d) materiał elewacji: nie ustala się;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki;
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, drogami wewnętrznymi, zjazd z drogi wewnętrznej 18 KDW;
   b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych oraz zewnętrznych wzdłuż terenu 18 KDW i 19 KDW;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

9. Karta nr 9 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **13 US** 2) POWIERZCHNIA - 0,7543 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 13 US : teren sportu i rekreacji (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 4);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) teren 13 US:
   - pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem,
   - powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80 % powierzchni terenu;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy:
   - teren 13 US: maksymalnie 10 % powierzchni terenu;
   b) linie zabudowy:
   - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu; linie nie dotyczą obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę , dla których wyznaczono teren w części północnej (oznaczony na rysunku planu);
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków: lokalizacja budynków dłuższym bokiem prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej (stanowiącej granice obszaru objętego planem);
   b) dopuszczalne gabaryty budynku: wysokość 1 kondygnacje nadziemna, wysokość kalenicy (lub szczytu dachu) do 8 m, poziom posadowienia parteru do 0,30m nad poziomem terenu, nie dopuszcza się podpiwniczenia;
   c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale od $30^{o\,d}$ do 40^{o}; pokrycie dachu nie ustala się;
   d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – od ulicy Pałacowej, oraz od drogi wewnętrznej 21 KDW;
   b) wymagania parkingowe: nie ustala się;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) zakaz wprowadzania ogrodzeń wewnętrznych, dopuszczone ogrodzenia zewnętrzne metalowe (kute) oraz z siatki;
   a) przez teren przechodzą sieci wodociągowe wodociągu wiejskiego (oznaczone na rysunku planu) – w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 4;
   b) przez teren przechodzą sieci kanalizacyjne (odprowadzenie wód popłucznych ze stacji wodociągowej) - w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 5;
   c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić rezerwę terenu dla rozbudowy ujęcia wody (lokalizację studni), zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13 ust. 1, lit.d;
   d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić możliwość lokalizacji w południowo – wschodniej części terenu przepompowni ścieków;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

10.Karta nr 10 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **14 W** 2) POWIERZCHNIA - 0,1485 ha
15 W - 0,0480 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 14 W: teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, wyklucza się lokalizację budynków (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 6);
   b) teren 14 W: teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 6);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) poziom dopuszczalnego hałasu: nie ustala się;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
   - teren 14 W: minimum 30 % powierzchni terenu,

- teren 15 W: minimum 60 % powierzchni terenu,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy:
   - teren 14 W: maksymalnie 60% powierzchni terenu
   - teren 15 W: nie ustala się
   b) linie zabudowy: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków:
   - teren 14 W: nie ustala się,
   - teren 15 W: nie ustala się;
   b) dopuszczalne gabaryty budynku:
   - teren 14 W: wysokość 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do okapu do 3.5 m., wysokość do kalenicy do 5 m., dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
   - teren 15 W: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
   c) rodzaj dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 40^{o}; pokrycie dachu nie ustala się;
   d) materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki:
   - teren 14 W: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,
   - teren 15 W: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - teren 14 W: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogą wewnętrzną 21 KDW;
   - teren 15 W: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej;
   b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. Karta nr 11 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **16 KDW** 2) POWIERZCHNIA - 0,1306 ha
17 KDW - 0,0583 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 16 KDW: teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo- jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: w części północnej minimum 9m, w części południowej minimum 8m (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
   b) teren 17 KDW: dróg wewnętrznych: ciąg pieszo- jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: w części zachodniej minimum 8m; na zakończeniu w części wschodniej lokalizacja zatoczki do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) poziom dopuszczalnego hałasu: nie ustala się;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
   c) teren 16 KDW: wymóg zachowania starodrzewu, dopuszcza się cięcia sanitarne (drzewa oznaczone na rysunku planu);

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej;
   b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY:
   a) teren 16 KDW: przez teren przechodzi sieć wodociągowa wodociągu wiejskiego (oznaczone na rysunku planu) – w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 4;
   b) teren 17 KDW: przez teren przechodzi sieć wodociągowa wodociągu wiejskiego (oznaczone na rysunku planu) – w zagospodarowaniu terenu zachować dostęp do sieci, zgodnie z ustaleniami podanymi w § 11 ust. 4;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

12. Karta nr 12 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **18 KDW** 2) POWIERZCHNIA - 0,2291 ha
19 KDW - 0,2993 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 18 KDW: teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo- jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – w części zachodniej minimum 15m, w części środkowej i wschodniej minimum 8m; na zakończeniu w części północno – wschodniej zatoczka do zawracania o wymiarach 12m x 12m – jak na rysunku planu (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
   b) teren 19 KDW: teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo- jezdny; w zagospodarowaniu terenu uwzględnić: ogólnodostępny plac, miejsca postojowe, zieleń; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 34 m (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) poziom dopuszczalnego hałasu: nie ustala się;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) tereny położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) dla trafostacji ustala się:
   - rodzaj dachu: dach wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 40^{o}; pokrycie dachu nie ustala się;
   - materiał elewacji: tynk w odcieniach koloru beżowego, kamień naturalny, okładzina ceramiczna;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,

b) linie podziału na działki: nie ustala się;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej drogą wewnętrzną 16 KDW;
   b) wymagania parkingowe: dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13.Karta nr 13 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **20 KDW** 2) POWIERZCHNIA - 0,0900 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 20 KDW: teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo- jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, na zakończeniu w części wschodniej i zachodniej zatoczka do zawracania o wymiarach minimum12m x 12m, jak na rysunku planu ;(charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) poziom dopuszczalnego hałasu: nie ustala się;
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej, drogami wewnętrznymi 16 KDW; 18 KDW; 19 KDW;
   b) wymagania parkingowe: dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

14. Karta nr 14 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

1) SYMBOL TERENU: **21 KDW** 2) POWIERZCHNIA - 0,056 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   b) teren 20 KDW: teren dróg wewnętrznych, ciąg pieszo- jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m;(charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt 8);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   c) poziom dopuszczalnego hałasu: nie ustala się;
   d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

b) teren położona jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – parkowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
   a) powierzchnia działki: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane,
   b) linie podziału na działki: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: od drogi publicznej – ulicy Pałacowej;
   b) wymagania parkingowe: dopuszcza się lokalizacji parkingów;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 13 ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Zukowie w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZESPOŁU DWORSKO – PARKOWEGO W MAŁKOWIE (GMINA ŻUKOWO).

CZĘŚĆ 1. Tryb formalno – prawny sporządzenia planu

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Żukowie nr IV/45/2006 z dnia 29 grudnia 2006 r.
Opracowanie planu zostało podjęte na wniosek właściciela części terenu, którego zamiarem było ustalenie w obrębie tego terenu funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usługowych.
Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje i organy , zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 6 i 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r . o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2008 r. do dnia 15 lutego 2008 r.
W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie do dnia 23 stycznia 2008 r. do dnia 15 lutego 2008 r. oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu zostało wniesione jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu.
Burmistrz Gminy Żukowo, postanowieniem z dnia 21 marca 2008 r. rozstrzygnął uwagi, częściowo uwzględniając a częściowo nie uwzględniając treść uwag.
W związku ze zaistniałym stanem faktycznym, to jest rozbiórką przez właściciela dwóch obiektów (na podstawie decyzji Starostwa Powiatowego w Kartuzach), konieczna była zmiana ustaleń zwartych w Postanowieniu Burmistrza Gminy Żukowo z dnia 21 marca 2008 r., co nastąpiło w dniu 23 kwietnia 2008 r. W Postanowieniu tym uwzględniono całą treść złożonej uwagi.
W związku z tym, projekt planu może być skierowany do uchwalenia.

CZĘŚĆ 2. Charakterystyka terenu i planowanych rozwiązań.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części wsi Małkowo, po północnej stronie drogi gminnej (ul. Pałacowej), prowadzącej od drogi krajowej nr 22 do miejscowości Małkowo i dalej w kierunku wschodnim do miejscowości Kczewo (w gminie Przodkowo).
Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 6,70 ha.
W obszarze objętym planem znajdują się:

- zabytkowy zespół dworsko – parkowy z zachowanym dworem i parkiem ze starodrzewem,
- teren gminnego ujęcia wody i hydroforni położony po południowo – wschodniej stronie zespołu budynków,
- teren dawnego ogrodu po północnej stronie pałacu,
- wydzielone szpalerem świerków obniżenie terenu i staw po północno – wschodniej stronie pałacu w obrębie działki nr 10/18.

Ustalenia planu odnoszą się przede wszystkim do zasad ochrony i rewitalizacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego, ustalenia możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w sposób zgodny z historycznymi przesłankami i uwarunkowaniami krajobrazowymi oraz ustalenia możliwości rozbudowy funkcji publicznych - ujęcia wody i boiska sportowego.

Układ kompozycyjny zespołu nowej zabudowy stanowi odwzorowanie układu zabudowy folwarcznej otaczającej w przeszłości budynek mieszkalny (pałacowy).
Nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej zgrupowano po południowej i zachodniej stronie pałacu oraz w części północnej wokół istniejącego stawu.
Teren parku został zachowany z wymogiem zachowania starodrzewu. Wokół istniejącego stawu wydzielono teren zieleni urządzonej – dla mieszkańców tego zespołu zabudowy.

Ogółem na obszarze objętym planem może być usytuowanych ok. 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Główny wjazd na teren zespołu nastąpi od ulicy Pałacowej.
Od tej drogi zaprojektowano sięgacze prowadzące w kierunku północnym i wschodnim - do zespołów budynków mieszkalnych.
Teren istniejącego boiska (stanowiący własność Gminy Żukowo) , został przeznaczony na funkcje rekreacji i sportu, w obrębie tego terenu wskazano rezerwę terenu dla rozbudowy ujęcia wody.
W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- odprowadzenie ścieków docelowo: do wiejskiej kanalizacji sanitarnej, etapowo do zbiorników bezodpływowych,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła – paliwa niskoemisyjnego lub nieemisyjnego.
- odpady komunalne gromadzone w pojemnikach.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dziennik Ustaw Nr 16 z dnia 22 lutego 1995 z późniejszymi zmianami) .

Część 3. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Żukowo jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo", uchwalone Uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09 października 2002 r. oraz zmiana Studium uwarunkowań dla wsi Leźno, zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r.; nr XXXVII/ 629/2005 z dnia 30 listopada 2005r.; nr XXXVII/ 630/2005 z dnia 30 listopada 2005r; nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r.
Wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo", teren objęty planem położony jest w obrębie zespołu dworsko – folwarcznego w Małkowie, proponowanego razem z historycznym układem wsi do objęcia ochrona prawną poprzez wpis do rejestru zabytków.
Teren ten wskazany został do przekształceń i rehabilitacji.
Projekt planu ustala warunki i zasady adaptacji zabytkowych obiektów do nowych funkcji oraz możliwości lokalizacji w ich otoczeniu nowej zabudowy – w oparciu o historyczne przesłanki.

Ustalenia planu zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

CZĘŚĆ 4. Prognoza skutków finansowych i prawnych uchwalenia planu

Uchwalenie planu jest ustanowieniem prawa miejscowego, które poprzez ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, powoduje określone skutki przestrzenne, ekonomiczne, prawne. Skutki te wynikają ze zmiany funkcji terenu, a więc i zmiany wartości gruntów (spadek, wzrost lub utrzymanie obecnej wartości nieruchomości).
Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określa skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej. Przyjęte rozwiązania planistyczne ocenia się w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu.
Z powodu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu dworsko – parkowego w Malkowie, przewiduje się następujące **dochody** dla Gminy Żukowo , po uchwaleniu projektu planu:

1. Przychód z opłaty planistycznej
2. Przychód z podatku od czynności cywilno – prawnych
3. Przychód z podatku gruntowego

Przewidywane dochody gminy, możliwe do oszacowania w chwili sporządzania Prognozy (październik 2007 r) mogą się zwiększyć się o kwotę ok. 650 tys. zł.
Trzeba jednak zaznaczyć, że wyliczone w prognozie dochody nie są pełne, niektóre elementy dochodów jak np. udział w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych nie są możliwe do oszacowania a stanowić mogą znaczącą pozycję w dochodach własnych gmin w ogóle; ponadto opłata stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości może być mniejsza, w razie sprzedaży działek przez właścicieli po upływie 5 lat od daty uchwalenia planu.

Uchwalenie projektu planu podciąga za sobą **koszty,** które ponieść musi gmina tytułu realizacji inwestycji celu publicznego, a które będą obejmować:

1. Koszty urządzenia boiska sportowego
2. Koszty realizacji kanalizacji sanitarnej :
   - wariant I: budowa kanalizacji sanitarnej do Pępowa, realizacja wspólnie przez gminę i inwestorów prywatnych realizujących zespoły zabudowy mieszkaniowej na terenie Małkowa),
   - wariant II : budowa kanalizacji sanitarnej do Żukowa, realizacja wspólnie przez gminę i inwestorów prywatnych realizujących zespoły zabudowy mieszkaniowej na terenie Małkowa).

Przewidywane koszty gminy, możliwe do oszacowania w chwili sporządzania Prognozy (październik 2007 r) mogą się wynosić:
- w wariancie I i II, realizowanym wspólnie z inwestorami prywatnymi: ok. 1,600 mln zł

Ogólny bilans wynosić może :
- w wariancie I: wydatki maksymalne w wysokości **ok. 0,60 mln zł**
- w wariancie II: wydatki maksymalne w wysokości **ok. 1 mln zł**

Uzasadnieniem ponoszenia nakładów finansowych na realizację planu jest perspektywiczna polityka przestrzenna i gospodarcza gminy i w tym kontekście należy oceniać ustalenia planu i uwarunkowania jego realizacji.
Ponadto, realizowane sieci kanalizacji sanitarnej będą też obsługiwały inną zabudowę boisko służyć będzie wszystkim mieszkańcom wsi Małkowo.
Plan dopuszczając nową funkcję - usługową i mieszkaniową na powierzchni ok. 3,70 ha zapewnia nieporównywalnie większe dochody dla gminy niż obecnie przez gminę uzyskiwane z tytułu podatku rolnego.
Ponadto rozszerzenie funkcji pozarolniczych spowoduje ożywienie obrotu nieruchomościami i rozwój budownictwa mieszkaniowego, co w niedalekiej odległej przyszłości /kilku lat/ zaowocuje wzrostem cen gruntów i wzrostem zainteresowania tym terenem /wzrost cen nieruchomości, wzrost obrotu nieruchomościami /.
Efektów ekonomicznych można oczekiwać w perspektywie kilku do kilkunastu lat, a plan miejscowy taki rozwój procesów inwestycyjnych w tej części gminy umożliwia.

Żukowo, wrzesień 2008 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIV/ 390 /08
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 31października 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo).

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko – parkowego w Małkowie (gmina Żukowo)

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz. U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Zukowie rozstrzyga
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w sposób następujący:

I. Projekt MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZESPOŁU DWORSKO – PARKOWEGO W MAŁKOWIE (GMINA ŻUKOWO) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2008 r. do dnia 15 lutego 2008 r. ., terminie składania uwag określony był w ogłoszeniach do dnia 03 marca 2008 r

II. W ustawowym terminie składania uwag, to jest do dnia 03 marca 2008 r wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do w/w projektu planu.
Burmistrz Gminy Żukowo, postanowieniem z dnia 21 marca 2008 r. rozstrzygnął uwagi, częściowo uwzględniając a częściowo nie uwzględniając treść uwag.
Złożone uwagi dotyczyły ustaleń planu dla istniejących budynków historycznych znajdujących się na terenie zespołu dworsko – parkowego: budynku dawnego dworu (budynek oznaczony symbolem „A" na rysunku planu), budynku dawnej stajni (budynek oznaczony symbolem „B" na rysunku planu) oraz budynku dawnej obory (budynek oznaczony symbolem „C" na rysunku planu) i zawierały wniosek o zmianę zapisu uchwały w części dotyczącej zasad ochrony kulturowej w sposób następujący:
a) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków historycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „B" i „C" , pod warunkiem odtworzenia brył budynków po zewnętrznym obrysie murów, z zachowaniem kąta nachylenia dachu i dopuszczeniem podniesienia poddasza o 1m,z możliwością dostosowania otworów okiennych i drzwiowych do potrzeb funkcji mieszkalnej;
b) dopuszczenie lukarn i okien połaciowych w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem „A".

W odniesieniu do uwag dotyczących budynków historycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „B" i „C" Burmistrz Gminy Zukowo ustalił:
a) nieuwzględnienie uwagi dotyczącej możliwości wprowadzenia zmian w elewacjach części parterowej budynków, wykonanej z kamienia. Z uwagi na historyczny charakter obiektów, stanowiących element zespołu dworsko – parkowego oraz dobry stan zachowania konstrukcji obiektów w części parterowej wykonanej z kamienia, nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia zmian w tej części elewacji;

b) uwzględnienie uwagi dotyczącej możliwości wprowadzenia zmian w elewacjach w części poddasza wykonanej z cegły, polegających na dostosowaniu otworów okiennych do potrzeb funkcji mieszkalnej;

c) uwzględnienie uwag dotyczących budynku historycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem „A" , z uwagi, to jest dopuszczenie lukarn i okien połaciowych w budynku dawnego dworu oznaczonym na rysunku planu symbolem „A". Zmiany te nie wpłyną w istotny i negatywny sposób na zmianę formy budynku i odstępstwo od jego historycznej bryły.

III. W związku ze zaistniałym stanem faktycznym, to jest rozbiórką w kwietniu 2008 r. przez właściciela dwóch obiektów (na podstawie decyzji Starostwa Powiatowego w Kartuzach), konieczna była zmiana ustaleń zwartych w Postanowieniu Burmistrza Gminy Żukowo z dnia 21 marca 2008 r., co nastąpiło w dniu 23 kwietnia 2008 r.
W Postanowieniu tym uwzględniono całą treść złożonych uwag.
Projekt planu w zmienionym zakresie ponownie uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku (pismo znak: ZP.4171/3876/2008 z dnia 05/06/2008 r.)

IV. W związku z tym, że wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały uwzględnione przez Burmistrza Gminy Żukowo, uwagi nie wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Zukowie.