**UCHWAŁA NR XVII / 154 / 2012**
**RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE**

z dnia 24 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo przyjętego uchwałą nr XLVI/828/2002 z dnia 09.10.2002r. z wprowadzonymi zmianami przyjętymi uchwałami nr: IX/195/2003 z dnia 25.06.2003r., nr XXXVII/629/2005 z dnia 30.11.2005r., nr XXXVII/630/2005 z dnia 30.11.2005r., nr XLVII/772/2006 z dnia 09.10.2006r., nr XVIII/310/2008 z dnia 25.04.2008 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, zwany dalej planem, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 7,10 ha, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto :

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące :

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 2.**

Ustala się następujące zasady konstrukcji planu :

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;

2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu". Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu. W przypadku oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi postawiono symbol literowy oznaczający klasę drogi;

3) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

   c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,

   d) obowiązujące linie zabudowy,

   e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

   f) strefa ochrony ekspozycji zespołu zabudowy historycznej,

   g) ścieżki rowerowe,

   h) szpalery drzew;

4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu maja charakter informacyjny :

   a) proponowane podziały na działki budowlane,

   b) drogi poza obszarem opracowania,

   c) krawędzie jezdni.

**§ 3.**

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o :

1) inwestycji - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zagospodarowanie terenu;

2) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przykrycia;

3) minimalnym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w granicach danej działki budowlanej wyrażoną w procentach;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i ogrodzeniami;

5) nośniku informacyjnym - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji gminnej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;

6) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej lub innych systemów mocujących do obiektów stanowiących element nośny urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której należy lokalizować jedną ze ścian noworealizowanego budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

10) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem miejscowym formy i cele zagospodarowania terenu;

11) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu;

12) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy, a nie będącą szyldem;

13) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno-reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;

14) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;

15) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami zawsze znacząco oddziaływującymi na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływującymi na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) zapleczu działki budowlanej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

**§ 4.**

Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – **MN** ;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem - **MN/U** ;

3) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem - **ZN** ;

4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem - **KDL** ;

5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – **KDD** ;

6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – **KDW** .

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem **KDL** i **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 5.**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na :

1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych:

a) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych :

- w liniach rozgraniczających dróg publicznych, za wyjątkiem słupów reklamowych i ogłoszeniowych,
- w liniach rozgraniczających terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego symbolem **ZN** ,

b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w formie:

- wolnostojących przestrzenno-architektonicznych obiektów, za wyjątkiem słupów reklamowych i ogłoszeniowych,
- bannerów,
- reklam semaforowych,
- obiektów małej architektury,
- transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
- reklam remontowych,
- elementów na balustradach balkonów i tarasów,

c) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych:

- w liniach rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem **MN/U,** wyłącznie jeśli w budynku lub na działce budowlanej prowadzona jest działalność usługowa,
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, rozmieszczanych w sposób nie kolidujący z ruchem ulicznym,
- wyłącznie na ścianach budynków mieszkalnych z usługami, mieszkalno-usługowych i usługowych,
- dopuszcza się umieszczanie tablic na budynkach wyłącznie na ścianach bez otworów okiennych i drzwiowych, przy czym na jednej ścianie dopuszcza się umieszczenie jednej tablicy,
- dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,

d) dopuszcza się nośniki reklamowe w formie:

- tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do $9m^2$ , w tym świetlnych lub podświetlanych,
- ażurowych liter lub znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na ścianach budynków,
- słupów reklamowych i ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 250 do 350 cm o jednorodnej formie plastycznej i architektonicznej w skali całego obszaru/miasta;

2) określeniu zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form szyldów, w szczególności:

a) dopuszcza się umieszczanie szyldów:

- odnoszących się wyłącznie do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
- wyłącznie na ścianach zewnętrznych budynków w poziomie parteru budynku oraz na ogrodzeniach,

b) dopuszcza się szyldy w formie:

- tablic, w tym oświetlanych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu mierzonej po obrysie zewnętrznym do 2 $m^2$ ,
- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na ścianach budynków, w tym oświetlanych lub podświetlanych;

3) określeniu zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników informacyjnych, w szczególności:

a) dla elementów informacji gminnej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,

b) dopuszcza się umieszczenie pozostałych tablic informacyjnych, na budynkach wyłącznie w poziomie parteru,

4) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,

b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 160 cm mierząc od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,

c) ogrodzenia od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych muszą być ażurowe,

d) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, za wyjątkiem lamelowych,

e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach,

5) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury umieszczanych w przestrzeni publicznej ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane jednorodnie stylistycznie dla całego obszaru planu z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.

2. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów, stanowiących konstrukcje nośne dla urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, z wyłączeniem masztów realizowanych pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

3. W obszarze objęty planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§ 6.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) w obszarze planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

– dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

– obiektów infrastruktury technicznej,

– zabudowy mieszkaniowej,

b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska” , w granicach którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem, poprzez:

- nakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD** ,

- dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzania wód opadowych do gruntu w granicach poszczególnych działek budowlanych,

- nakaz podczyszczania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich zrzutem do odbiornika,

- zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonośnych oraz do istniejących cieków wodnych,

- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem,

c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowych, dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez :

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **ZN** zachowanie roślinności w stanie naturalnym, a wymiana i uzupełnienie roślinności gatunkami zgodnym z siedliskiem;

b) dla pozostałych terenów w obszarze planu należy uwzględnić zieleń towarzyszącą zgodną z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

c) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną,

d) przy realizacji przedsięwzięć należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczanie przed zanieczyszczeniem środowiska,

3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

a) wskazuje się strefę ochrony ekspozycji zespołu zabudowy historycznej zgodnie z rysunkiem planu,

b) w strefie ekspozycji ustala się zachowanie otwarć i osi widokowych na kierunkach wyznaczonych siatką dróg publicznych na zespół zabudowy historycznej wsi Chwaszczyno,

c) w strefie ekspozycji zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń o charakterze dominant wysokościowych zakłócających panoramę widokową wsi z wyłączeniem obiektów infrastruktury techniczne na warunkach określonych w § 5 ust.2.

**§ 7.**

Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznych:

1) ustala się ,że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD** stanowią tereny o funkcji publicznej,

2) ustala się przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD** pod warunkiem zapewnienia przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla ruchu pieszego o minimalnej szerokości 1,5 m;

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9.**

Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

1) wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

5) rodzaju i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) kolorów i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 10.**

Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie przepisów odrębnych,

2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL-1** i **KDL-2** są ciągami komunikacyjnymi o znaczeniu lokalnym stanowiącymi połączenia komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostała częścią wsi Chwaszczyno oraz pozostałą częścią gminy, a zarazem zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD-1** jest ciągiem komunikacyjnym zapewniającym obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD-2** jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym stanowiącym połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej lokali usługowych;

3) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki własnej,

4) dla obiektów usługowych dopuszcza się zagwarantowanie miejsc postojowych w formie zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg określonych w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania następujących zasad łącznie:

   a) zatokę postojową należy sytuować na wysokości działki budowlanej z obiektem lub lokalem usługowym,

   b) zatokę postojową należy sytuować przy tej krawędzi jezdni przy której zlokalizowana jest działka budowlana z obiektem lub lokalem usługowym,

   c) lokalizacja zatoki za zgodą zarządzającego drogą zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,

c) ustala się rezerwy terenu dla realizacji nowych sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),

d) dla obszaru objętego planem należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) podczas projektowania sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem w warunkach kryzysowych,

f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wód podziemnych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu aglomeracji ściekowej Gdańsk - dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych gminną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, w ramach realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,

c) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),

d) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,

e) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

f) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

g) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),

h) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) do istniejących rowów melioracyjnych lub do gruntu,

i) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach własnej nieruchomości,

j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z działek budowlanych do tej sieci,

l) w celu retencjonowania wód opadowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w granicach działek budowlanych;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),

b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii,

b) w szczególności nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie kablowych,

b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów oraz przebudowy w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,

c) ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW);

6) dostęp do telefonicznych połączeń kablowych:

a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,

b) ustala się rezerwy terenu dla realizacji kablowych sieci i przyłączy telefonicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW);

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci;

2) wywóz odpadów przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych;

3) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

4) ustala się nakaz stworzenia, dla każdej działki budowlanej warunków do segregacji odpadów.

**§ 13.**

Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:

1) ustala się, że każda działka budowlana musi posiadać możliwość:

a) dostępu do drogi publicznej,

b) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,

c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,

d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów;

3) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także na powiększenie działki sąsiedniej.

4) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 $m^2$ ,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe – 18 metrów,

c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów zabudowy ustala się obowiązkowo uwzględnienie dojazdu o minimalnej szerokości 4,5 metra, który nie jest frontem działki, a w przypadku wspólnych dojazdów dla sąsiadujących ze sobą działek dopuszcza się wydzielenie wspólnego dojazdu o minimalnej szerokości 6 m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od $60^o$ do $90^o$ ;

5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;

6) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.
## Przepisy szczegółowe

### § 14.

Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** :

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) budynki wolnostojące,

b) dopuszcza się lokalizowanie usług w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

j) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10 m,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku garażowego, lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość budynku garażowego, lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego - 6 m,

m) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej – do 60 $m^2$ ,

n) dachy:

- kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30$^{o}$ do 45$^{o}$ , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
- ustala się jednakowy kolor i rodzaj materiału w obrębie działki budowlanej,

o) elewacje zewnętrzne :

- tynki w zakresie kolorystyki : biel, żółty, szary, beż, kremowy,
- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, odcienie brązu lub szarości,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,

p) ustala się w odniesieniu do architektury budynków kontynuację lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu form przestrzennych i detali architektonicznych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji :

a) obsługa komunikacyjna: dla terenu oznaczonego symbolem **MN-1** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-1,** dla terenu oznaczonego symbolem **MN-2** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1,** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW-1** i **KDW-2** , dla terenu oznaczonego symbolem **MN-3** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-2** , dla terenu oznaczonego symbolem **MN-4** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1** ,

b) warunki parkingowe - zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) zabudowy tymczasowej związanej z okresem prowadzenia robót budowlanych.

**§ 15.**

Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3** :

1) przeznaczenie terenu :

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe wolnostojące,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego oraz mieszkalno-usługowego - 10 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku garażowego, lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość budynku garażowego, lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego - 6 m,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych na jednej działce budowlanej – do 60 $m^2$ ,

m) dachy :

- kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od $30^o$ do $45^o$ , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej,
- ustala się jednakowy kolor i rodzaj materiału w obrębie działki budowlanej,

n) elewacje zewnętrzne :

- tynki w zakresie kolorystyki : biel, żółty, szary, beż, kremowy,
- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, odcienie brązu lub szarości,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,

o) ustala się w odniesieniu do architektury budynków kontynuację lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu form przestrzennych i detali architektonicznych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna: dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U-1** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL-1 i KDL-2** oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2** , dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U-2** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2** , dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U-3** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-1** lub **KDD-2** ,

b) warunki parkingowe - zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 11 ust. 2;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) zabudowy tymczasowej związanej z okresem prowadzenia robót budowlanych.

**§ 16.**

Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN-1** :

1) przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym obiektów budowlanych służących produkcji rolnej, oraz zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,

b) zachowuje się istniejące obiekty infrastruktury technicznej – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przebiegu sieci oraz dostępu do obiektów dla właściwych dysponentów,

c) ustala się zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających zieleni nieurządzonej,

d) zabrania się grodzenia terenów zieleni nieurządzonej;

3) teren położony w obszarze zagrożenia powodzią – zagospodarowanie terenu z zastosowaniem rozwiązań technicznych i organizacyjnych uwzględniających ryzyko okresowego podtopienia terenu wynikającego z warunków gruntowo-wodnych;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną terenów zieleni nieurządzonej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-1** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1** ;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 17.**

Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL-1, KDL-2** :

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna szerokość pasa jezdni - 6 m,

c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 18.**

Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD-1, KDD-2** :

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

b) minimalna szerokość pasa jezdni - 5,5 m,

c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,

d) ustala się realizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2** ,

e) dopuszcza się realizację zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni,

f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 19.**

Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-1, KDW-2** :

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;

b) minimalna szerokość pasa jezdni - 5,0 m,

c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,

d) dopuszcza się realizację zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni,

e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 20.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## Rozdział 3.
## Postanowienia końcowe

### § 21.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

**Adam Okrój**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII / 154 / 2012
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 24 lutego 2012 r.
Zalacznik1.pdf

**Załącznik graficzny**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII / 154 / 2012

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 24 lutego 2012 r.

**w sprawie sposobu rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Gminy Żukowo ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żukowo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 03.11.2011 r. do 25.11.2011 r., dnia 22 listopada 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 14 grudnia 2011 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.**

Rada Miejska w Żukowie stwierdza, iż do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo nie złożono żadnej uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

**Adam Okrój**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII / 154 / 2012

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 24 lutego 2012 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, Rada Miejska w Żukowie postanawia:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniuzbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place, organizację ruchu drogowego, w tym:

a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL,

b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,

2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych;

3) finansowanie oświetlenia dróg publicznych;

4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Żukowie strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2.**

1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą realizowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Żukowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

**Adam Okrój**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Żukowie podjęła w dniu 30 września 2008 r. uchwałę nr XXIII/369/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały i analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,10 ha położony w północnej części gminy w granicach wsi Chwaszczyno.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem miejscowym określono następujące ustalenia:

1) 4.3 lokalne obszary inwestycyjne – funkcje produkcyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;

2) strefa ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej;

3) obszar zagrożenia powodziowego - ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie terenu uwzględnia zagospodarowanie terenów sąsiednich jak również położenie obszaru w strukturze wsi i lokalne uwarunkowania terenowe.

Na przedmiotowym obszarze wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej usługami nieuciążliwymi wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym. Ponadto, uwzględniając zapisy studium, wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu terenu położonego w zachodniej części obszaru opracowania wynikające możliwego podtapiania tego terenu.

Ustalenia planu zapewniają ochronę poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego zgodnie z celami polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Plan wprowadza nową zabudowę w południowo-zachodniej części wsi uwzględniając obszary związane z funkcjonowaniem przyrody, ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

System komunikacji drogowej i oraz infrastruktury technicznej opiera się na istniejących ciągach komunikacyjnych ze wskazaniem realizacji nowych dróg niezbędnych dla obsługi obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 06.06.2011 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

– od 14.07.2011 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom;

– w dniach od 03.11.2011 r. do 25.11.2011 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu – w dniu 22 listopada 2011 r. odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art.39, art.40, art.42, art.53, art.54 i art.55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Mając na względzie powyższe przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 468/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Miejską w Żukowie.