UCHWAŁA NR XVI/167/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 27 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo"

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/119/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 13 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowskiego Korytarza Inwestycyjnego w gminie Żukowo", po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. oraz Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo" zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 298 ha.

3. Granice obszaru objętego planem przebiegają:

1) od północy : granica lasu, dalej droga gminna 1045007 do wschodniej wsi Tuchom,

2) od wschodu: wschodnia strona drogi krajowej nr 20, wschodnia granica wsi Tuchom ze wsią Barniewice,

3) od południa : granica wsi Tuchom z wsią Miszewko do działki 56/23,

4) od zachodu: wschodnia granica działki 56/ 23, wschodnia strona drogi krajowej nr 20, zachodnie granice działek: 51/4, 42, 39/ 3, 39/2, dalej działki 144/8, dalej do granicy lasu.

4. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1 - ustalenia ogólne w zakresie obowiązywania planu,

2) Rozdział 2 - ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu,

3) Rozdział 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

4) Rozdział 4 - przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) miejsca bezpośrednich włączeń dróg wyznaczonych na rysunku planu do drogi krajowej nr 20,

5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,

d) **U** – tereny zabudowy usługowej,

e) **R** – tereny rolnicze,

f) **WS** – tereny wód powierzchniowych,

g) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,

h) **KDS** - tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej,

i) **KDGP** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego,

j) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

k) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

l) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

m) **KPJ** – tereny ciągów pieszo – jednych,

6) obszary podlegające ochronie:

a) granice strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) granice stanowiska archeologicznego wraz z opisem,

7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

b) granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

d) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

e) granice stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

f) granice strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

4. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych.

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żukowie,

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia,

4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,

6) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,

7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi,

8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów i balkonów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m,

9) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę,

10) **urządzeniu reklamowym typu billboard** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m^2,

11) **nowo wydzielonej** – należy przez to rozumieć działkę lub działkę wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,

12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w procentach i wyrażającą stosunek sumy rzutów wszystkich budynków, bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów, zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni tej działki,

13) **ciągach pieszych** – należy przez to rozumieć tereny służące wyłącznie dla ruchu pieszego wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w ust. 6, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. W celu osiągnięcia pożądanych efektów funkcjonalno-przestrzennych oraz dla zapewnienie ładu przestrzennego, na całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych,

2) nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,

3) nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i czerni,

4) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

5) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych typu siding,

6) dopuszczenie stosowania blachy falistej na elewacjach budynków jedynie na terenach oznaczonych symbolami P,U,

4. Ustala się zasadę, iż na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MN i MN,U może być zrealizowany jeden nowo projektowany budynek mieszkalny.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, w tym parkingów podziemnych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

6. Zachowuje się istniejącą zabudowę w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

8. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

9. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,0 m,

2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych,

3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,

4) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.

10. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, z uwzględnieniem:

1) zakazu realizacji na całym obszarze planu urządzeń reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), w tym typu LED,

2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 46.KDS i 47.KDS oraz 48.KDGP,

3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDS, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ, WS i ZN,

4) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych typu billboard wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami P,U iU, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń określonych w pkt.2.

§ 6. 1. Ustala się zasady kształtowania zieleni oraz ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków:

1) nakaz wzbogacenie szaty roślinnej i krajobrazu poprzez wprowadzanie na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

2) w przypadku realizacji parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej (drzew i krzewów) w obszarze tych parkingów lub w przypadku parkingów na terenach oznaczonych symbolami P,U i U, w bezpośrednim ich sąsiedztwie, zajmującej powierzchnię nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt. 3,

3) ustalenia określone w pkt. 2 nie dotyczą rozbudowy istniejących obiektów na terenach oznaczonych symbolami P,U zaopatrzonych w odpowiednią dla prowadzonej działalności ilość miejsc postojowych,

4) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,

5) dopuszczenie likwidacji zadrzewień śródpolnych i obszarów wodno – błotnych jedynie w przypadku nieuniknionej kolizji z docelowym zagospodarowaniem terenów zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 planu.

2. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się:

1) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,

2) nakaz zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,

3) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie.

3. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,

2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego i gruntu, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

3) nakaz ograniczenia makroniwelacji terenów do powierzchni niezbędnych do zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 planu.

4. W całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

5. Ustala się nakaz uwzględnienia zasady, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki budowlanej, na której działalność to jest prowadzona.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:

1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 7. 1. Ustala się granice strefy "E" ochrony ekspozycji oznaczone na rysunku planu, obejmujące historyczny układ przestrzenny wsi Tuchom.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust.1 ustala się:

1) nakaz ochrony zasadniczych elementów historycznego rozplanowania wsi, w tym historycznego układu dróg, istniejącego drzewostanu, alei i szpalerów drzew, zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągów pieszych, cieków wodnych i innych elementów historycznego założenia wsi,

2) nakaz zachowania tradycyjnego sposobu zabudowy historycznie wykształconego układu ruralistycznego,

3) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z historycznie wykształconą tradycją,

4) nakaz dostosowania skali i bryły nowo realizowanej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej,

5) nakaz stosowania do realizacji nowej zabudowy tradycyjnie używanych w regionie materiałów,

6) nakaz utrzymania tradycyjnej kolorystyki dachów i elewacji budynków i budowli,

7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów.

3. Ustala się granice stanowiska archeologicznego, oznaczone na rysunku planu wraz z opisem – 39, ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

4. Na terenach położonych w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust.3, wszelkie roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności wymaga uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych o ochronie zabytków i dóbr kultury, w tym w zakresie wyprzedzających badań archeologicznych realizowanych w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8. 1. Ustala się, że w obszarze planu występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - drogi publiczne.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz realizacji zagospodarowania terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem dróg, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 9. 1. Ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) **MN** – 900 m^2,

2) **MN/U:**

a) 800 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

b) 400 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

3) **P,U, U** – 2000 m^2,

4) **KDS, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ, R, WS, ZN –** 1 m^2.

2. Ustala się minimalny front nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) **MN, MN,U** – 16 m,

2) **P,U, U** – 25 m,

3) **KDS, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ, R, WS, ZN –** 1 m.

3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70^0 do 90^0.

§ 10. 1. Ustala się granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 20,0 m licząc od osi linii w obie strony.

2. W zasięgu granic określonych w ust.1 należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, w tym zakresie odległości obiektów budowlanych, lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi, sadzenia drzew oraz lokalizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

3. Ustala się granice pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony.

4. W zasięgu granic, o których mowa w ust.3 obowiązują odległości podstawowe obiektów budowlanych od linii, ograniczenia w sadzeniu drzew oraz lokalizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. Ustala się granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony.

6. W zasięgu granic określonych w ust.5 obowiązują przepisy odrębne w zakresie:

1) odległości obiektów budowlanych od gazociągu, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35,0 m, budynków mieszkalnych jednorodzinnych 20,0 m, wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) 15,0 m, obiektów zakładów przemysłowych 25,0 m,

2) zapewnienia swobodnego dostępu do gazociągów,

3) uwzględnienia ograniczeń w sadzeniu drzew.

9. Ustala się granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony.

10. W zasięgu granic określonych w ust.7 obowiązują przepisy odrębne w zakresie:

1) odległości obiektów budowlanych od gazociągu,

2) zapewnienia swobodnego dostępu do gazociągów oraz lokalizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych,

3) ograniczeń w sadzeniu drzew.

11. Wskazuje się granice stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska, oznaczone na rysunku planu.

12. Wskazuje się granice strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km, oznaczone na rysunku planu.

13. W zasięgu granic, o których mowa w ust.9 i ust.10 ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie oznakowania przeszkód lotniczych, maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków oraz ochrony lotniczych urządzeń nadziemnych - radarów dozorowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

14. Ustala się, że na całym obszarze planu:

1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,

2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia,

3) budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

§ 11. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym,

3) drogi oznaczone symbolami KDS, KDGP, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,

4) ciągi oznaczone symbolami KPJ mają charakter ogólnodostępny,

5) drogi oznaczone symbolem KDW stanowią wewnętrzny, niepubliczny układ komunikacyjny,

6) drogi oznaczone symbolami KDS i KDGP stanowią ponadlokalny układ komunikacyjny,

7) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi poprzez dojazdy niewydzielone, o których mowa w pkt.8,

8) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

   b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,

c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,

d) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy dojazdów niewydzielonych.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zakaz realizacji w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 46.KDS, 47.KDS i 48.KDGP miejsc postojowych przeznaczonych na cele zaspokojenia potrzeb parkingowych dla inwestycji realizowanych na działkach budowlanych w poszczególnych terenach,

2) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

3) wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla nowo projektowanej zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,

b) usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 – 3 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 2 m.p./5 zatrudnionych,

c) usług i handlu o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m^2 – 1,5 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,

d) obiektów produkcyjnych, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw oraz składów i magazynów - 1 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,

4) dopuszczenie zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażach i parkingach podziemnych,

5) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje nakaz uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących w całym obszarze planu ustala się:

1) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,

2) zakaz realizacji nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym liniowych) w pasie terenu położonego pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych symbolami 48.KDGP, 46.KDS i 47.KDS a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na terenach bezpośrednio do nich przylegających, za wyjątkiem podziemnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych,

3) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW i KPJ wskazanych na rysunku planu, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

a) dn. 90 dla wodociągów,

b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,

c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,

d) dn. 32 dla gazociągów,

4) w drogach oznaczonych symbolami KDS dopuszczenie realizacji wyłącznie sieci infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem.

2. W zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęć wód położonych poza granicami planu, przy czym do czasu realizacji sieci zbiorczej dopuszczenie stosowanie indywidualnych ujęć wody, po uzyskaniu określonych w przepisach odrębnych pozwoleń wodno – prawnych, z zastrzeżeniem pkt. 2,

2) dopuszczenie zaopatrzenia prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej z indywidualnych ujęć wody bez konieczności ich likwidacji po realizacji zbiorczej sieci wodociągowej, o której mowa w pkt. 1, pod warunkiem uzyskania wymaganych w przepisach odrębnych pozwoleń wodno – prawnych,

3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej uzbrojonej w hydranty, z dopuszczeniem stosowania do celów przeciwpożarowych studni oraz zbiorników przeciwpożarowych,

4) w sytuacjach kryzysowych nakaz zapewnienia dostępu do studni awaryjnych,

5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,

3. W zakresie systemu kanalizacji i odprowadzania wód ustala się:

1) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,

2) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania rozwiązań przejściowych, w tym odprowadzenia ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zachowania zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,

4) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną bezwarunkową likwidacją rozwiązań przejściowych, których mowa w pkt.3,

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje nakaz bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora, z uwzględnieniem:

a) zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia dróg oznaczonych symbolami 46.KDS, 47.KDS, 48.KDGP,

b) dopuszczenia odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, pod warunkiem nieprzekroczenia chłonności gruntu lub do kanalizacji deszczowej,

c) nakaz odprowadzenia wód opadowych pochodzących z dróg publicznych do kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zapewnienia odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki,

d) nakaz odprowadzenia opadowych pochodzących z utwardzonych dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych, terenów o nawierzchni trwałej na terenach usługowych, magazynowo – składowych i produkcyjnych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych oraz dołów i studni chłonnych lokalizowanych na działce inwestora po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zapewnienia odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki,

e) dopuszczenie realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

f) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,

4. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

2) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,

3) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,

4) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym.

5. W zakresie systemu gazowego ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia,

2) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

4) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej i odległości ogrodzeń.

6. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

7. W zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się zaopatrzenie obszaru planu w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

9. W zakresie systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:

1) ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych oraz elementów systemu drenarskiego,

2) odległości budynków i ogrodzeń od urządzeń melioracyjnych,

3) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,

4) dopuszczenia przebudowy urządzeń melioracyjnych,

5) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych.

§ 13. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** :

a) forma zabudowy - **wolnostojąca**,

b) maksymalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym – **2**,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%**,

e) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,

f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,

h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

i) maksymalna powierzchnia budynku mieszkalnego – **300 m^2**,

j) maksymalna wysokość zabudowy **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6 m**,

k) maksymalna liczba kondygnacji:

- budynków mieszkalnych – **2**,

- budynków gospodarczych i garaży – **1**,

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – **20 m,**

m) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

n) parametry dachu:

- kształt dachu: **dachy dwuspadowe lub wielospadowe**,

- kąt nachylenia głównej połaci: **22^0 - 45^0**,

- dopuszczenie zachowania dotychczasowego kształtu i geometrii dachu dla istniejących budynków podlegających rozbudowie, odbudowie, przebudowie i nadbudowie,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren oznaczony symbolem 3.MN znajduje się w zasięgu granic strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) dla terenów położonych w zasięgu granic strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.2,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów -** brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 900 m^2,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) teren oznaczony symbolem 4.MN znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

d) teren oznaczony symbolem 2.MN znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

e) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

f) teren oznaczony symbolem 2.MN znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

h) tereny oznaczone symbolami 3.MN, 4.MN znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

i) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U, 19.MN,U, 20.MN,U, 21.MN,U, 22.MN,U, 23.MN,U, 24.MN,U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – wolnostojąca oraz na terenach oznaczonych symbolami **6.MN,U i 16.MN,U** bliźniacza,

b) maksymalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym – 2,

c) dopuszczenie się realizację na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) profil zabudowy usługowej - handel detaliczny i hurtowy, działalność biurowa i administracyjna, finanse, oświaty, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty), poligrafia oraz rzemiosło i ogrodnictwo,

e) dopuszczenie rozbudowy istniejących magazynów oraz dopuszczenie realizacji nowych magazynów związanych z prowadzoną na działce budowlanej działalnością usługową,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy - **60%**,

h) maksymalna intensywność zabudowy - **0,9**,

i) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%**,

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej, w tym handlu na jednej działce budowlanej – **400 m^2**,

m) maksymalna powierzchnia magazynów na jednej działce budowlanej – **300 m^2**,

n) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6 m**,

o) maksymalna liczba kondygnacji:

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych– **3**,

- magazynów, budynków gospodarczych i garaży – **1**,

p) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – **25 m**,

- usługowych, magazynów **– 50 m**,

q) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

r) parametry dachu:

- kształt dachu: **dachy dwuspadowe lub wielospadowe**,

- kąt nachylenia głównej połaci: **22^0 - 45^0**,

s) dopuszczenie zachowania dotychczasowego kształtu i geometrii dachu dla istniejących budynków podlegających rozbudowie, odbudowie, przebudowie i nadbudowie.

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej i kolorystyki elewacji i dachu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) tereny oznaczone symbolami 7.MN,U, 9.MN,U znajdują się w zasięgu granic strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) dla terenów położonych w zasięgu granic strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.2,

c) teren oznaczony symbolem 7.MN,U znajduje się w zasięgu granic stanowiska archeologicznego,

d) dla terenów położonych w zasięgu granic stanowiska, o którym mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.4,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów -** brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości:

- 800 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

- 400 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

c) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 48.KDGP powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 16.MN,U, 23.MN,U znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 11.MN,U, 13.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 21.MN,U znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) tereny oznaczone symbolami 6.MN,U, 7.MN,U, 10.MN.U, 11.MN,U, 12.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U, 23.MN,U znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

h) tereny oznaczone symbolami 6.MN,U, 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U, 23.MN,U znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

i) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

j) tereny oznaczone symbolami 6.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 15.MN,U, 16.MN,U, 17.MN,U, 18.MN,U, 19.MN,U, 20.MN,U, 21.MN,U, 22.MN,U, 23.MN,U, 24.MN,U znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

k) tereny oznaczone symbolami 18.MN,U, 21.MN,U, 22.MN,U, 23.MN,U, 24.MN,U znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

l) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. j i lit. k obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 5.MN,U, 6.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 13.MN,U, 19.MN,U, 20.MN,U, przyległych do drogi krajowej nr 20, oznaczonej symbolem 48.KDGP, za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji przez zarządcę drogi krajowej. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga krajowa nr 20, oznaczonych na rysunku planu symbolami 51.KDL, 52.KDL, 56.KDL, 58.KDD, 59.KDD, 60.KDD, 62.KDD, 71.KDW, 72.KDW, 84.KPJ, 85.KPJ, 87.KPJ,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25.P,U, 26.P,U, 27.P,U, 28.P,U, 29.P,U, 30.P,U, 31.P,U, 32.P,U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : obiekty produkcyjne i zabudowa usługowe,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

b) profil obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej – bez ograniczeń z dopuszczeniem realizacji składów i magazynów,

c) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – targowo – konferencyjnych i centrów konferencyjno – hotelowych,

d) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne i usługowe, przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność produkcyjną lub usługową, pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany,

e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – **70%**,

g) maksymalna intensywność zabudowy – **2,0**,

h) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%**,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **2000 m^2**,

l) maksymalna wysokość zabudowy – **15 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – **8 m**,

m) maksymalna liczba kondygnacji:

- obiektów produkcyjnych, budynków usługowych i magazynów, budynków mieszkalnych – **3**,

- budynków gospodarczych i garaży – **1**,

n) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- produkcyjnych, usługowych i magazynów – **bez ograniczeń**,

- mieszkalnych – **20 m,**

o) parametry dachu – bez ograniczeń,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej i kolorystyki elewacji i dachu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** brak obiektów podlegających ochronie,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów -** brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 2000 m^2,

c) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek: ¾ położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 48.KDGP powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi, ¾ położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 46.KDS i 47.KDS powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek z dróg serwisowych tych dróg,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) teren oznaczony symbolem 28.P,U znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 25.P,U, 26.P,U, 27.P,U, 28.P,U, 29.P,U, 32.P,U znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) teren oznaczony symbolem 26.P,U znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

h) teren oznaczony symbolem 26.P,U znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

i) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

j) tereny oznaczone symbolami 25.P,U, 26.P,U, 27.P,U, 28.P,U, 29.P,U, 30.P,U, 31.P,U, 32.P,U znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

k) tereny oznaczone symbolami 28.P,U, 29.P,U, 30.P,U, 31.P,U, 32.P,U znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

l) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. j i lit. k obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit.c i lit.d,

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 25.P,U, 26.P,U, 27.P,U, przyległych do drogi krajowej nr 20, oznaczonej symbolem 48.KDGP, za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji przez zarządcę drogi krajowej. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga krajowa nr 20, oznaczonych na rysunku planu symbolami 52.KDL, 53.KDL, 54.KDL, 56.KDL, 81.KDW, 62.KDD,

d) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 29.P,U, 30.P,U, 31.P,U, 32.P,U z Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej OMT, oznaczonej symbolami 46.KDS i 47.KDS, w tym jej dróg serwisowych. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas oznaczonych symbolami 51.KDL, 55.KDL, 56.KDL, 57.KDL, 75.KDW, 76.KDW,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **33.U, 34.U, 35.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa usługowa,

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

b) profil zabudowy usługowej – bez ograniczeń, w tym stacje paliw i inne usługi z zakresu obsługi komunikacji, z wykluczeniem funkcji magazynowo - składowych,

c) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową, pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%**,

f) maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**,

g) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – **20%**,

i) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

j) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **2000 m²**,

k) maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – **8 m**,

l) maksymalna liczba kondygnacji:

- budynków usługowych i magazynów, budynków mieszkalnych – **3**,

- budynków gospodarczych i garaży – **1**,

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- usługowych – **100 m**,

- mieszkalnych – **20 m**,

n) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,2 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

o) parametry dachu – bez ograniczeń,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej i kolorystyki elewacji i dachu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak obiektów podlegających ochronie,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 2000 m^2,

c) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 48.KDGP powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 34.U, 35.U znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 33.U, 34.U, 35.U znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

e) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

f) tereny oznaczone symbolami 33.U, 34.U, 35.U znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

h) tereny oznaczone symbolami 33.U, 34.U, 35.U znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

i) tereny oznaczone symbolami 34.U, 35.U znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

a) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. h i lit. i obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 33.U, przyległego do drogi krajowej nr 20, oznaczonej symbolem 48.KDGP, za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji przez zarządcę drogi krajowej. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga krajowa nr 20, oznaczonych na rysunku planu symbolami 49.KDL, 65.KDW,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **36.R, 37.R** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : tereny rolnicze, bez zabudowy,

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -** brak obiektów podlegających ochronie,

5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

6) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów -** brak obiektów podlegających ochronie,

7) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) teren oznaczony symbolem 35.R znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) teren oznaczony symbolem 35.R znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) tereny oznaczone symbolami 35.R, 36.R znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska

g) tereny oznaczone symbolami 35.R, 36.R znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

h) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. f i lt. g obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja związana jest z gospodarką rolną,

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **38.WS, 39.WS, 40.WS** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : wody powierzchniowe,

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -** brak obiektów podlegających ochronie,

5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

6) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów -** brak obiektów podlegających ochronie,

7) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 39.WS, 40.WS znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) teren oznaczony symbole 40.WS znajduje się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

d) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. b i lit. c obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 38.WS i 39.WS bezpośrednio z drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas oznaczonych symbolami 56.KDL i 58.KDD (poprzez teren oznaczony symbolem 41.ZN),

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja związana jest z gospodarką wodną lub przeciwpowodziową,

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **41.ZN, 42.ZN, 43.ZN, 44.ZN, 45.ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zieleń nieurządzona – w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniąca ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych, bez zabudowy,

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak obiektów podlegających ochronie,

5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

6) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

7) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

   a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

   b) tereny oznaczone symbolami 43.ZN, 44.ZN znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

   c) teren oznaczony symbolem 45.ZN znajduje się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

   d) teren oznaczony symbolem 45.ZN znajduje się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

   e) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. c i lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

   a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

   b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 41.ZN, 43.ZN i 44.ZN bezpośrednio z drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas oznaczonych symbolami 56.KDL i 58.KDD,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

   a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

   b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej i nie ma możliwości technicznych innej ich lokalizacji oraz nie wystąpi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **46.KDS, 47.KDS** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : drogi publiczne klasy drogi ekspresowej,

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

   a) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

- 46.KDS – nieregularna 111 – 112 m,
- 47.KDS – plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi położonego w rejonie węzła o szerokości nieregularnej 6 – 22 m,

b) wyposażenie – dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania drogi, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak obiektów podlegających ochronie,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

d) tereny znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

e) tereny znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

f) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. d i lit. e obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48.KDGP** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego;

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – nieregularna 20 – 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie – dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania drogi, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak obiektów podlegających ochronie,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) teren znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

d) teren znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

e) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

f) teren znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

h) teren znajduje się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

i) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) po realizacji Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej OMT obejmującej drogi oznaczone symbolami 46.KDS i 47.KDS i po przekazaniu drogi nowemu zarządcy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dopuszcza się zmianę jej klasy technicznej na klasę zbiorczą,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **49.KDL, 50.KDL, 51.KDL, 52.KDL, 53.KDL, 54.KDL, 55.KDL, 56.KDL, 57.KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : drogi publiczne klasy drogi lokalnej,

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

a) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

- 49.KDL – 12 m,

- 51.KDL – nieregularna 9 - 15 m zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku w granicach planu (na odcinku) położona jest jedynie część pasa drogowego drogi,

- 52.KDL – 12 m,

- 53.KDL – 12 m,

- 54.KDL – 12 m,

- 55.KDL – 12 m,

- 56.KDL – nieregularna 7 - 14 m zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w granicach planu położona jest jedynie część pasa drogowego drogi,

- 57.KDL – 12 m,

b) wyposażenie:

- dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania drogi, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej,

- nakaz realizacji chodnika przynajmniej po jednej stronie jezdni,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren oznaczony symbolem 50.KDL znajduje się w zasięgu granic strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) dla terenów położonych w zasięgu granic strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.2,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 51.KDL, 55.KDL, 56.KDL znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 51.KDL, 52.KDL 53.KDL, 54.KDL, 55.KDL, 56.KDL, 57.KDL znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) tereny oznaczone symbolami 49.KDL, 50.KDL, 53.KDL, 56.KDL znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

h) tereny oznaczone symbolami 49.KDL, 50.KDL, 53.KDL, 56.KDL znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

i) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

j) tereny oznaczone symbolami 50.KDL, 51.KDL, 52.KDL, 53.KDL, 54.KDL, 55.KDL, 56.KDL, 57.KDL znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

k) tereny oznaczone symbolami 51.KDL, 53.KDL, 55.KDL, 56.KDL, 57.KDL znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

l) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. j i lit. k obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) bezpośrednie włączenie dróg do drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP dopuszcza się wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **58.KDD, 59.KDD, 60.KDD, 61.KDD, 62.KDD, 63.KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

a) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

- 58.KDD – 10 m,

- 59.KDD – 10 m,

- 60.KDD – 10 m,

- 61.KDD – nieregularna 6 - 10 m zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w granicach planu (na odcinku) położona jest jedynie część pasa drogowego drogi,

- 62.KDD – nieregularna 10 - 23 m zgodnie z rysunkiem planu,

- 63.KDD – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x15 m,

b) wyposażenie:

- dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania drogi, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

- nakaz realizacji chodnika przynajmniej po jednej stronie jezdni,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren oznaczony symbolem 61.KDD znajduje się w zasięgu granic strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) dla terenów położonych w zasięgu granic strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.2,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 60.KDD, 62.KDD, 63.KDD znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

d) tereny oznaczone symbolami 60.KDD, 62.KDD znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

e) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

f) tereny oznaczone symbolami 60.KDD, 62.KDD znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

h) tereny oznaczone symbolami 60.KDD, 61.KDD, 62.KDD, 63.KDD znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

i) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) bezpośrednie włączenie dróg do drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP dopuszcza się wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **64.KDW, 65.KDW, 66.KDW, 67.KDW, 68.KDW, 69.KDW, 70.KDW, 71.KDW, 72.KDW 73.KDW, 74.KDW, 75.KDW, 76.KDW, 77.KDW, 78.KDW, 79.KDW, 80.KDW, 81.KDW, 82.KDW, 83.KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : drogi wewnętrzne,

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

a) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

- 64.KDW – nieregularna 6 - 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 65.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
- 66.KDW – 10 m,
- 67.KDW – 8 m,
- 68.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
- 69.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
- 70.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
- 71.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x15 m,
- 72.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x15 m,
- 73.KDW – 8 m,
- 74.KDW – nieregularna 7 - 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 75.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
- 76.KDW – nieregularna 10 - 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 77.KDW – 10 m,
- 78.KDW – 10 m,
- 79.KDW – 10 m,
- 80.KDW – 10 m,

- 81.KDW – nieregularna 6 - 13 m zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 82.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
- 83.KDW – 12 m,]– 84.KDW - nieregularna 3 - 6 m zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,

b) wyposażenie dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania drogi, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) tereny oznaczone symbolami 66.KDW, 69.KDW znajdują się w zasięgu granic strefy "E" ochrony ekspozycji,

b) dla terenów położonych w zasięgu granic strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 ust.2,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny oznaczone symbolami 77.KDW, 79.KDW znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 73.KDW, 74.KDW, 75.KDW znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) tereny oznaczone symbolami 64.KDW, 65.KDW, 70.KDW, 73.KDW, 74.KDW, 77.KDW, 79.KDW znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

h) tereny oznaczone symbolami 64.KDW, 65.KDW, 73.KDW, 74.KDW, 77.KDW, 79.KDW znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

i) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

j) tereny oznaczone symbolami 70.KDW, 71.KDW, 72.KDW, 73.KDW, 74.KDW, 75.KDW, 76.KDW, 77.KDW, 78.KDW, 79.KDW, 80.KDW, 81.KDW, 82.KDW, 83.KDW, 84.KDW znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

k) tereny oznaczone symbolami 75.KDW, 76.KDW, 77.KDW, 78.KDW, 79.KDW, 80.KDW, 81.KDW znajdują się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

l) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. j i lit. k obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) bezpośrednie włączenie dróg do drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP dopuszcza się wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

c) zakaz bezpośredniego włączenia drogi oznaczonej symbolem 76.KDW do Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej OMT, oznaczonej symbolami 46.KDS, w tym jej dróg serwisowych,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **85.KPJ, 86.KPJ, 87.KPJ, 88.KPJ, 89.KPJ, 90.KPJ, 91.KPJ, 92.KPJ, 93.KPJ, 94.KPJ, 95.KPJ, 96.KPJ, 97.KPJ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : ciągi pieszo – jezdne,

2) **parametry zagospodarowania terenu:**

a) szerokość ciągów oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

- 85.KPJ – 4 m,
- 86.KPJ – nieregularna 4 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 87.KPJ – 6 m,
- 88.KPJ – 6 m,
- 89.KPJ – 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
- 90.KPJ – 6 m,
- 91.KPJ – nieregularna 3 - 4 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 92.KPJ – nieregularna 6 - 7 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 93.KPJ – nieregularna 4 - 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 94.KPJ – nieregularna 6 - 13 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 95.KPJ – 6 m,
- 96.KPJ – nieregularna 6 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 97.KPJ – 4 m,

b) wyposażenie dopuszczenie lokalizacji wszelkich urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania ciągów, w tym obiektów drogowych i infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –** brak obiektów podlegających ochronie,

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów –** brak obiektów podlegających ochronie,

8) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) teren oznaczony symbolem 93.KPJ znajduje się w zasięgu granic pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

c) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

d) tereny oznaczone symbolami 90.KPJ, 94.KPJ, 96.KPJ znajdują się w zasięgu granic pasa technologicznego dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

e) dla terenów położonych w zasięgu pasa, o którym mowa w lit. d obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) tereny oznaczone symbolami 87.KPJ, 94.KPJ znajdują się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 300,

g) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. f obowiązują ustalenia § 10 ust. 6,

h) teren oznaczony symbolem 94.KPJ znajduje się w zasięgu granic strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dn 500,

i) dla terenów położonych w zasięgu strefy, o której mowa w lit. h obowiązują ustalenia § 10 ust. 8,

j) tereny oznaczone symbolami 88.KPJ, 89.KPJ, 90.KPJ, 91.KPJ, 92.KPJ, 93.KPJ, 94.KPJ, 95.KPJ, 96.KPJ, 97.KPJ znajdują się w zasięgu granic stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

k) teren oznaczony symbolem 95.KPJ znajduje się w zasięgu granic strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

l) dla terenów położonych w zasięgu stref, o których mowa w lit. j i lit. k obowiązują ustalenia § 10 ust. 11,

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) bezpośrednie włączenie dróg do drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem 48.KDGP dopuszcza się wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

11) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

13) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 27. W granicach planu tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 23/3, 23/4, 23/5, w gminie Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XLV/798/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 8 poz. 81 z dnia 15 stycznia 2003 r.),

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 23/3, 23/4,23/5, w gminie Żukowo uchwalona uchwała Nr XXIV/408/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r.(Dz. U. Woj. Pom. Nr 35 poz. 653 z dnia 11 marca 2009 r.),

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 43/3 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XXXII/572/2009 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 maja 2009 r.(Dz. U. Woj. Pom. Nr 109 poz. 2152 z dnia 19 sierpnia 2009 r.),

4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 51 obręb Tuchom, gmina Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 stycznia 1999 r. uchwalona Uchwałą Nr XXIX/509/2009 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 20 lutego 2009 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 67 poz. 1343 z dnia 21 maja 2009 r.),

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 63/3 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XL/648/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 44 poz. 1045 z dnia 5 lipca 2002 r.),

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 68/2, do 68/21 i części działki nr 68/22 do we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr VIII/159/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 maja 2003 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 131 poz. 2290 z dnia 31 października 2003 r.),

7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 69/1 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XL/650/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 58 poz. 1360 z dnia 6 września 2002 r.),

8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 75/22, 75/31, 75/32, 75/33, 75/34, 75/36, 75/37, 75/38 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr V/105/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 stycznia 2003 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 78 poz. 1256 z dnia 13 czerwca 2003 r.),

9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działek nr 207, 208 obręb Tuchom uchwalony Uchwałą Nr X/142/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 kwietnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 90 poz. 490 z dnia 18 sierpnia 1999 r.),

10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 143/6, 143/7, 143/8, 143/11, 144/5, 144/8 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr V/108/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 stycznia 2003 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 57 poz. 883 z dnia 23 kwietnia 2003 r.),

11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 128/32 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr V/100/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 stycznia 2003 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 56 poz. 875 z dnia 22 kwietnia 2003 r.),

12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/20, 128/30 i 128/31 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XL/653/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 53 poz. 1289 z dnia 14 sierpnia 2002 r.),

13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/10, 128/14 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XL/651/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 58 poz. 1362 z dnia 6 września 2002 r.),

14) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 128/10, 128/14 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalano Uchwałą r VII/122/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 13 kwietnia 2007 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 140 poz. 2595 z dnia 2 października 2007 r.),

15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 128/15 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XL/652/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 58 poz. 1361 z dnia 6 września 2002 r.),

16) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 128/15 we wsi Tuchom, gmina Żukowo uchwalona Uchwałą Nr XXIV/426/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 35 poz. 671 z dnia 11 marca 2009 r.),

17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 Mpa Włocławek - Gdynia wraz ze strefą kontrolowaną i urządzeniami towarzyszącymi - przebiegającego przez teren gminy Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XXIX/534/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 7 marca 2005 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 42 poz. 819 z dnia 2 maja 2005 r.).

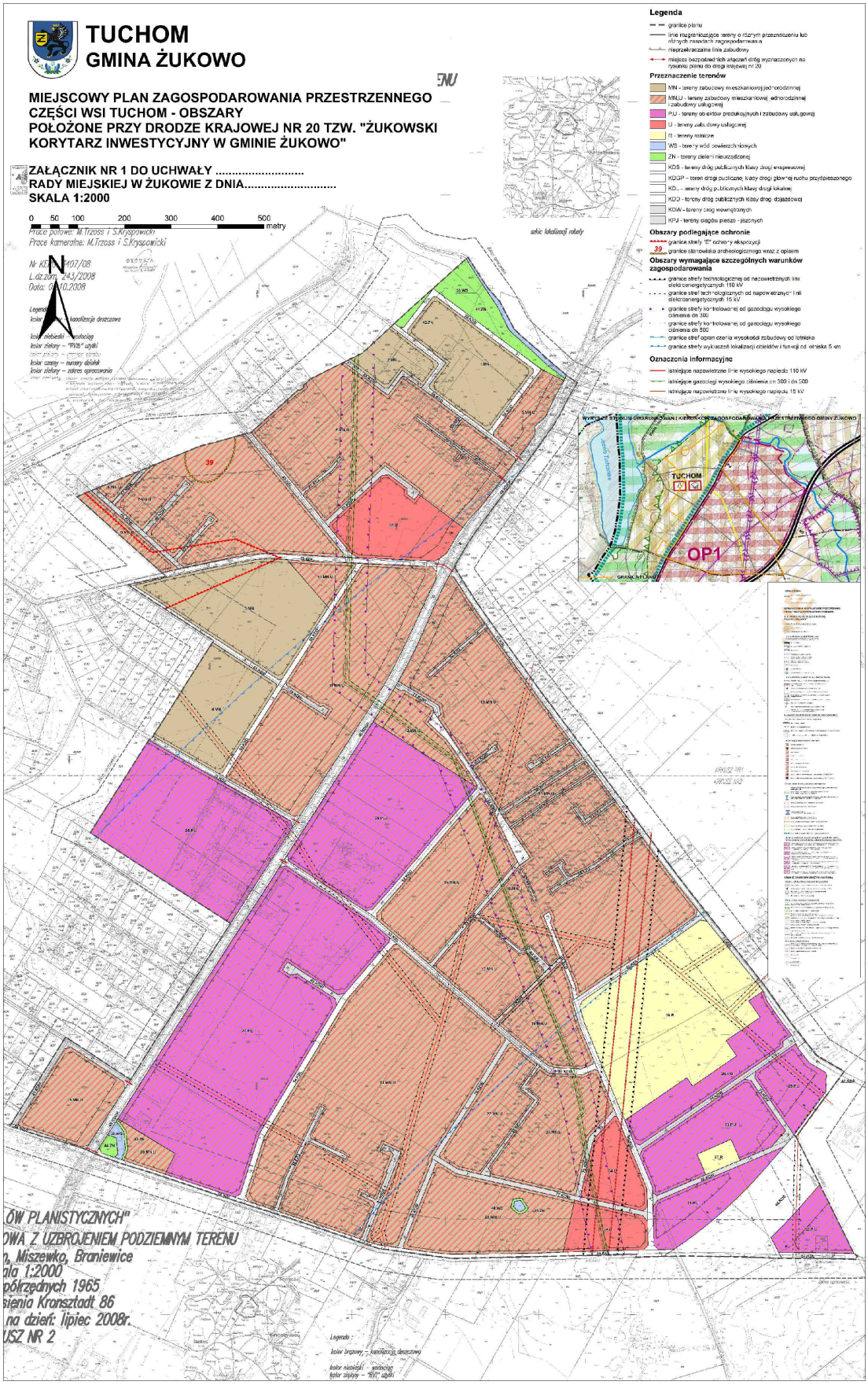
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/167/2015
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 27 października 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/167/2015

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie stwierdza iż projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo"** był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ustalonych terminach wpłynęło łącznie dwadzieścia uwag. Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Żukowo(oznaczonych numeracją zgodnie z wykazem uwag stanowiących załącznik do rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Żukowo) w następujący sposób:

WYŁOŻENIE I

Uwaga nr 6 w części uwagi pkt. 2, 3, 4 – nie uwzględnia się, przy czym uwaga w zakresie pkt. 4 zostaje uwzględniona częściowo

Składający uwagę – osoby fizyczne

Data złożenia uwagi - 05.05.14

Nieruchomości objęte uwagą - działki nr ewid. 139/10, 139/11, 139/13, 60/1 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 10.MN,U, 56.KDD, 22.P,U

Treść uwagi:

Pkt. 2. dopuszczenie możliwości realizacji dachów płaskich

Pkt. 3.likwidacja drogi 56.KDD

Pkt. 4.dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej (bez zabudowy usługowej) na terenie 22.P,U

Uzasadnienie:

Pkt. 2 - zmiana nieuzasadniona istniejącymi dachami na budynkach o tej funkcji realizowanych w obszarze wsi

Pkt. 3 – przedmiotowa droga jest jedynym połączeniem dróg w klasie dróg lokalnych, jej likwidacja znacząco utrudni obsługę komunikacyjną tego rejonu planu

Pkt. 4 - dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jako odrębnej funkcji jest niezgodne z przeznaczeniem terenów produkcyjnych, możliwym rozwiązaniem jest przeznaczenie działki w całości na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Uwaga nr 8 w części uwagi pkt. 2 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – osoba fizyczna

Data złożenia uwagi - 05.05.14

Nieruchomości objęte uwagą - działka nr ewid. 139/8 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 3.MN, 56.KDD, 22.P,U

Treść uwagi: dopuszczenie możliwości realizacji dachów płaskich

Uzasadnienie: z miana nieuzasadniona istniejącymi dachami na budynkach o tej funkcji realizowanych w obszarze wsi.

Uwaga nr 9 w części uwagi pkt. 2 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – osoba fizyczna

Data złożenia uwagi - 05.05.14

Nieruchomości objęte uwagą - działki nr ewid. 139/9 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 3.MN, 56.KDD, 22.P,U

Treść uwagi: dopuszczenie możliwości realizacji dachów płaskich

Uzasadnienie: z miana nieuzasadniona istniejącymi dachami na budynkach o tej funkcji realizowanych w obszarze wsi.

Uwaga nr 10 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – osoby fizyczne

Data złożenia uwagi - 13.05.14

Nieruchomości objęte uwagą - działka nr ewid. 67/50 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 14.MN,U

Treść uwagi: uwzględnienie dojazdu do działki

Uzasadnienie: uwaga złożona po terminie nie podlega rozstrzygnięciu. Przy czym dojazd do przedmiotowej działki zostaje utrzymany wg stanu istniejącego, inne drogi wytyczone w projekcie planu służą dojazdom do innych nieruchomości jednak w przypadku przedmiotowej działki dojazd jest również możliwy po drodze 70.KDW.

WYŁOŻENIE II

Uwaga nr 2 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – osoba fizyczna

Data złożenia uwagi – 23.12.14

Nieruchomości objęte uwagą - działki nr ewid. 144/13, 144/14 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U

Treść uwagi:

Pkt. 1. wykluczenie możliwości realizacji na działce budowlanej samodzielnych obiektów usługowych bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Pkt. 2. wykluczenie możliwości realizacji na działkach 144/13, 144/14 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej

Uzasadnienie: zmiany nieuzasadnione położeniem terenów w strefie intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego, wnioskami i uwagami zgłoszonymi przez innych właścicieli nieruchomości oraz sąsiedztwem drogi krajowej nr 20 ograniczającej atrakcyjność terenów do lokalizacji zabudowy w formie ekstensywnej. Zmiana nieuzasadniona położeniem terenów w strefie intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego, wnioskami i uwagami zgłoszonymi przez innych właścicieli nieruchomości oraz sąsiedztwem drogi krajowej nr 20 ograniczającej atrakcyjność terenów do lokalizacji zabudowy w formie ekstensywnej. W projekcie planu dopuszcza się przeznaczenie terenów wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej. Realizacja wybranej formy zagospodarowania działek budowlanych będzie zależeć od zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Uwaga nr 3 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – Stowarzyszenie Zielone Kaszuby

Data złożenia uwagi – 19.12.14

Nieruchomości objęte uwagą - działki nr ewid. 144/13, 144/14 obręb Tuchom, obszar planu

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - obszar planu

Treść uwagi:

Pkt. 1. wykluczenie możliwości realizacji na działce budowlanej samodzielnych obiektów usługowych bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Pkt. 2. wykluczenie możliwości realizacji na działkach 144/13, 144/14 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej

Pkt. 3. wykluczenie możliwości realizacji zabudowy w granicy działki budowlanej lub odległości 1,5 m od niej

Pkt. 4. zmniejszenie dopuszczonej w ustaleniach planu na 50 m maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków na terenie MN,U

Pkt. 5. odstąpienie od konieczności realizacji kanalizacji rozdzielczej

Pkt. 6. odstąpienie od nakazu bilansowania wód opadowych z terenów produkcyjnych, usługowych, magazynowo – składowych oraz parkingów o pow. powyżej 0,1 ha na działce inwestora po uprzednim podczyszczeniu, niewskazanie zbiorników retencyjnych w obszarze planu

Pkt. 7. nieuzasadnione przestrzennie wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Uzasadnienie:

Pkt. 1, 2, 7. zmiany nieuzasadnione położeniem terenów w strefie intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego, wnioskami i uwagami zgłoszonymi przez innych właścicieli nieruchomości oraz sąsiedztwem drogi krajowej nr 20 ograniczającej atrakcyjność terenów do lokalizacji zabudowy w formie ekstensywnej.

Pkt. 3. zmiana nieuzasadniona istniejącymi podziałami geodezyjnymi, granice działek w niektórych obszarach planu będą wymagały realizacji zabudowy w pobliżu granic działek budowlanych, wykreślenie ustalenia mogłoby uniemożliwić zagospodarowanie takich działek, w innych przypadkach ustalenie nie będzie miało zastosowania ze względu na przyjęte zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

Pkt. 4. przyjęta szerokość elewacji frontowej budynków umożliwia zagospodarowanie terenów MN,U zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami zagospodarowania tych terenów

Pkt. 5. ustalenia w zakresie konieczności realizacji kanalizacji zbiorczej są niezbędne do prawidłowej i docelowej obsługi obszarów inwestycyjnych o znacznej powierzchni, odstąpienie od tych ustaleń spowodowałoby również naruszenie innych przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w celu umożliwienia zagospodarowania terenów przed realizacją kanalizacji zbiorczej w projekcie planu dopuszcza się stosowanie w okresie przejściowym do jej realizacji zbiorników na nieczystości posiadających odpowiednie atesty

Pkt. 6. bilansowanie wód opadowych na terenach inwestycyjnych jest konieczne i niezbędne do prawidłowego zagospodarowania tych wód, realizacja kanalizacji deszczowej zbiorczej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich terenów inwestycyjnych nie jest możliwe technicznie do zrealizowania, nie ma również uzasadnienia ekonomicznego bilansowanie wód opadowych z terenów inwestycyjnych ze środków publicznych, przyjęty model odprowadzenia wód opadowych nie powoduje konieczności wyznaczania w projekcie planu zbiorników retencyjnych, zostaną one wydzielone na działkach budowlanych wg zapotrzebowania poszczególnych inwestorów.

Uwaga nr 4 w części uwagi pkt. 2 – nie uwzględnia się częściowo

Składający uwagę – osoba fizyczna

Data złożenia uwagi – 19.12.14

Nieruchomości objęte uwagą - działka nr ewid. 153/12 obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - Obszar planu

Treść uwagi: dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą teren o wyznaczonymi od nich liniami zabudowy

Uzasadnienie: zmiana uzasadniona istniejącym stanem zagospodarowania terenów, za wyjątkiem dopuszczenia rozbudowy istniejących budynków w kierunku linii rozgraniczającej tereny od których wyznaczono linie zabudowy.

Uwaga nr 6 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – osoby fizyczne

Data złożenia uwagi – 23.12.14

Nieruchomości objęte uwagą – tereny 6.MN,U, 7.MN,U obręb Tuchom

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - 6.MN,U, 7.MN,U

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Uzasadnienie: zmiana nieuzasadniona położeniem terenów w strefie intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego, wnioskami i uwagami zgłoszonymi przez innych właścicieli nieruchomości oraz sąsiedztwem drogi krajowej nr 20 ograniczającej atrakcyjność terenów do lokalizacji zabudowy w formie ekstensywnej. W projekcie planu dopuszcza się przeznaczenie terenów wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej. Realizacja wybranej formy zagospodarowania działek budowlanych będzie zależeć od zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Uwaga nr 7 – nie uwzględnia się

Składający uwagę – Stowarzyszenie Zielone Kaszuby, osoby fizyczne wg załączonej listy

Data złożenia uwagi – 19.12.14

Nieruchomości objęte uwagą - działki nr ewid. 144/13, 144/14 obręb Tuchom, obszar planu

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, których dotyczy uwaga - obszar planu

Treść uwagi:

Pkt. 1. wykluczenie możliwości realizacji na działce budowlanej samodzielnych obiektów usługowych bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Pkt. 2. wykluczenie możliwości realizacji na działkach 144/13, 144/14 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej

Pkt. 3. wykluczenie możliwości realizacji zabudowy w granicy działki budowlanej lub odległości 1,5 m od niej

Pkt. 4. zmniejszenie dopuszczonej w ustaleniach planu na 50 m maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków na terenie MN,U

Pkt. 5. odstąpienie od konieczności realizacji kanalizacji rozdzielczej

Pkt. 6. odstąpienie od nakazu bilansowania wód opadowych z terenów produkcyjnych, usługowych, magazynowo – składowych oraz parkingów o pow. powyżej 0,1 ha na działce inwestora po uprzednim podczyszczeniu, niewskazanie zbiorników retencyjnych w obszarze planu

Pkt. 7. nieuzasadnione przestrzennie wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Uzasadnienie:

Pkt. 1, 2, 7. zmiany nieuzasadnione położeniem terenów w strefie intensywnego zagospodarowania inwestycyjnego, wnioskami i uwagami zgłoszonymi przez innych właścicieli nieruchomości oraz sąsiedztwem drogi krajowej nr 20 ograniczającej atrakcyjność terenów do lokalizacji zabudowy w formie ekstensywnej.

Pkt. 3. zmiana nieuzasadniona istniejącymi podziałami geodezyjnymi, granice działek w niektórych obszarach planu będą wymagały realizacji zabudowy w pobliżu granic działek budowlanych, wykreślenie ustalenia mogłoby uniemożliwić zagospodarowanie takich działek, w innych przypadkach ustalenie nie będzie miało zastosowania ze względu na przyjęte zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

Pkt. 4. przyjęta szerokość elewacji frontowej budynków umożliwia zagospodarowanie terenów MN,U zgodnie z przyjętymi w projekcie planu zasadami zagospodarowania tych terenów

Pkt. 5. ustalenia w zakresie konieczności realizacji kanalizacji zbiorczej są niezbędne do prawidłowej i docelowej obsługi obszarów inwestycyjnych o znacznej powierzchni, odstąpienie od tych ustaleń spowodowałoby również naruszenie innych przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, w celu umożliwienia zagospodarowania terenów przed realizacją kanalizacji zbiorczej w projekcie planu dopuszcza się stosowanie w okresie przejściowym do jej realizacji zbiorników na nieczystości posiadających odpowiednie atesty

Pkt. 6. bilansowanie wód opadowych na terenach inwestycyjnych jest konieczne i niezbędne do prawidłowego zagospodarowania tych wód, realizacja kanalizacji deszczowej zbiorczej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich terenów inwestycyjnych nie jest możliwe technicznie do zrealizowania, nie ma również uzasadnienia ekonomicznego bilansowanie wód opadowych z terenów inwestycyjnych ze środków publicznych, przyjęty model odprowadzenia wód opadowych nie powoduje konieczności wyznaczania w projekcie planu zbiorników retencyjnych, zostaną one wydzielone na działkach budowlanych wg zapotrzebowania poszczególnych inwestorów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/167/2015

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) budowę projektowanych dróg publicznych oraz przebudowę istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD,

b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

Zgodnie z art.1 i 2 oraz art. 27 w związku z art. 14 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie podjęła uchwałę Nr VII/119/2007 z dnia 13 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo". Przystąpienie do sporządzenia planu było uzasadnione koniecznością wprowadzenia regulacji przestrzennych dla terenów inwestycyjnych położonych w korytarzu istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej Obwodnicy Metropolitalnej Trójmiasta.

Przed podjęciem prac planistycznych przystąpiono do zbierania wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiadamiając instytucje oraz ogłaszając o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żukowie i BIP-ie Urzędu Miejskiego. Po uzyskaniu wniosków przystąpiono do przeprowadzenia analiz możliwości i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów w świetle zgłoszonych wniosków, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo oraz obowiązujących przepisów odrębnych. W wyniku tej analizy określono zakres możliwych zmian przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Analiza stanu zagospodarowania terenów umożliwiła rozdzielenie obszaru położonego w granicach planu na części o dominującej funkcji mieszkaniowej i funkcji związanej z działalnością gospodarczą. Wytyczne planistyczne z analiz umożliwiły przygotowanie projektu planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został skierowany do uzgodnień i opinii dla instytucji wymienionych w odpowiednim rozdzielniku. W procedurze planistycznej uzyskano również niezbędne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze. Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym ogłoszeniu o terminie wyłożenia i terminie składania uwag do projektu planu miejscowego. W trakcie wyłożenia w płynęło 10 uwag, z czego nie uwzględniono: trzech uwag częściowo i jednej uwagi w całości. Sposób rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeni skutkował koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag, z czego nie uwzględniono pięciu, w tym jedną częściowo. Zmiany wprowadzone w projekcie planu powodowały konieczność ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. W trzecim wyłożeniu wpłynęły trzy uwagi. Uwagi dotyczyły utrzymania ustaleń wykładanego projektu planu w zakresie drogi publicznej oraz zmiany odległości linii zabudowy w wyznaczonym kwartale zabudowy o jednorodnej funkcji. Zmiany wprowadzone do projektu planu miały zasięg lokalny, bez wpływu na inne tereny wyznaczone w projekcie planu i nie skutkowały koniecznością ponawiania wyłożenia. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych w trzecim wyłożeniu projekt planu został skierowany do uchwalenia.

Rada Miejska w Żukowie podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stwierdziła zgodność ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo oraz podjęła Rozstrzygnięcia o sposobie rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag i o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Podjęcie przez Radę Miejską w Żukowie Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo" kończy procedurę sporządzania planu. Procedura planistyczna sporządzania niniejszego planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) i spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.