UCHWAŁA NR XXV/324/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 29 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/92/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. i Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 43,55 ha.

3. 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, przepisy 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) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;

3) załącznik nr 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.

§ 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) regionalna droga rowerowa;

5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

b) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) UKR - teren zabudowy usług kultu religijnego,

d) U - tereny zabudowy usługowej,

e) U/P - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych,

f) WS - teren wód powierzchniowych,

g) ZC - teren cmentarza,

h) KS - tereny parkingów,

i) KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej,

j) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

k) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,

l) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

m) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

n) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

o) KDW - tereny dróg wewnętrznych,

p) KPJ - tereny ciągów pieszo – jezdnych;

6) obszary i obiekty podlegające ochronie:

a) obiekt wpisany do rejestru zabytków,

b) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków,

c) obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

d) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/GEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

e) nr ewid. stanowiska archeologicznego,

f) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

g) granice strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

h) obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

i) wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami;

7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m;

8) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

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:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

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 i innymi przepisami prawa;

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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

7) 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;

8) usługach – należy przez to rozumieć nie stanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludność;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;

10) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

11) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

12) ciągach pieszo – jezdnych - należy przez to rozumieć tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników;

13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy na warunkach określonych w innych ustaleniach planu, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, od której je wyznaczono. W przypadku wyburzenia budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

4. W zakresie kolorystyki budynków ustala się:

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

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

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

4) nakaz uwzględnienia ustaleń § 7 pkt. 3 i pkt. 5 dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków.

5. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, w tym parkingów podziemnych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

6. Dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie.

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 1,8 m;

2) dopuszczenie realizacji ogrodzeń ażurowych, wykonywanych z elementów drewnianych i metalowych;

3) zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł betonowych oraz ogrodzeń pełnych;

4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,0 od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS;

5) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.

10. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz realizacji na terenach oznaczonych symbolami MN/U, MW, UKR, U innych urządzeń reklamowych niż szyldy dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji, na której są lokalizowane;

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

3) zakaz realizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDS, KDGP, KDG, KDZ;

4) zakaz realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ, KS WS i ZC;

5) na terenach oznaczonych symbolami U/P dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchni do 8 m^2, za wyjątkiem terenów położonych w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno, dla których obowiązują ustalenia pkt. 1.

11. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) nakaz wprowadzania 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) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

   a) paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

   b) urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

7) dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem oraz minimalizowania uciążliwego oddziaływania dróg oznaczonych symbolami 30.KDS, 31.KDGP, 32.KDG i projektowanych dróg ekspresowych "Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej" oraz "Trasy Kaszubskiej";

8) w zakresie systemu melioracji i urządzeń wodnych:

   a) nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym: zapewnienia swobodnego dostępu do rowów melioracyjnych i dopuszczenia przebudowy urządzeń melioracyjnych,

   b) zachowanie odległości zabudowy minimalnie 6 m od rowów melioracyjnych,

   c) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji podziemnych urządzeń melioracyjnych, w tym istniejącego systemu drenarskiego, wyłącznie przy zachowaniu zgodności działań wykonywanych na tych urządzeniach z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

9) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska;

10) w granicach Zbiornika, o którym mowa w pkt. 9 obowiązuje:

   a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, o ile stanowią o tym przepisy odrębne,

   b) nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) oznaczony na rysunku planu obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, kościół pw. Św. Szymona i Judy Tadeusza z 1726 r. (nr rejestru 1305 z 21 marca 1990 r.);

2) oznaczone na rysunku planu granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obejmującej wpisany do rejestru zabytków cmentarz rzymsko – katolicki z XVIII w. położony przy kościele pw. Św. Szymona i Judy Tadeusza (nr rejestru 1305 z 21 marca 1990 r.);

3) w działaniach prowadzonych w obiekcie oraz w granicach obszaru, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 stosuje się przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) oznaczone na rysunku planu obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków:

a) dawna poczta budynek z 1899 r. (obecnie budynek mieszkalny), ul. Oliwska 69,

b) kapliczka, koniec XIX w.,

c) budynek mieszkalny z końca XIX w, ulica Oliwska 98,

d) budynek mieszkalny z 4 ćw. XIX w, ulica Oliwska 100 - 102,

e) budynek mieszkalny z końca XIX w, ulica Oliwska 141-143,

f) plebania z 1 ćw. XX w, ul. Mickiewicza 1;

5) dla obiektów określonych w pkt. 4 obowiązuje:

a) nakaz zachowania historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,

b) zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów,

c) w działaniach prowadzonych w obiektach stosuje się przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami;

6) oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/GEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczonego nr. ewid.: 10-42/15;

7) w granicach stref, o których mowa w pkt. 6, w przypadku podjęcia zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

8) oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

9) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 8 obowiązuje:

a) nakaz ochrony i zachowania historycznego układu drożnego wraz z historyczną strukturą wsi w postaci zachowanych i objętych w planie ochroną budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

b) nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją miejscowej tradycji budowlanej,

c) nakaz ochrony i zachowania historycznych ogrodzeń oraz oznaczonych na rysunku planu wartościowej zieleni wysokiej związanej z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami,

d) nakaz utrzymania historycznych zasad podziału parcelacyjnego,

e) nakaz uwzględnienia ustaleń § 5 ust. 8 i ust. 9 w zakresie realizacji ogrodzeń i lokalizacji urządzeń reklamowych,

f) nakaz uwzględnienia ustaleń w zakresie geometrii dachów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie;

10) oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno;

11) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 10 obowiązuje:

a) zakaz realizacji obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych na obiekty wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

b) nakaz realizacji nowej zabudowy sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego zespołu ruralistycznego wsi Chwaszczyno, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją miejscowej budowlanej,

c) zakaz realizacji masztów,

d) nakaz uwzględnienia ustaleń w zakresie geometrii dachów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie;

12) oznaczone na rysunku planu obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy:

a) budynki mieszkalne przy ulicy Oliwskiej 88, 90, 94-96, 155,

b) budynki mieszkalne przy ulicy Gdyńskiej 66, 77, 83;

13) dla obiektów określonych w pkt. 12 obowiązuje: dopuszczenie rozbudowy, odbudowy i nadbudowy oraz budowy w miejscu obiektów, pod warunkiem zachowania historycznej proporcji zabudowy, historycznej bryły oraz historycznego kształtu dachu.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN/U, MW - 800 m^2,

b) U, UKR - 1500 m^2,

c) U/P – 2000 m^2,

d) ZC – 2000 m^2,

e) KS – 50 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN/U – 16 m,

b) MW – 18 m,

c) U, UKR - 25 m,

d) U/P, ZC - 30 m,

e) KS – 5 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 90^o;

4) parametry ustalone w pkt. 1 i pkt. 2 nie dotyczą nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m, oznaczone na rysunku planu.

2. W zasięgu granic określonych w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

§ 10. 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, KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 31.KDGP należy uwzględnić regionalną drogę rowerową, oznaczoną na rysunku planu;

5) drogi oznaczone symbolami KDS, KDGP, KDG i KDZ stanowią ponadlokalny układ komunikacyjny;

6) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi poprzez dojazdy niewydzielone, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość nie mniejsza niż 6 m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8 m,

b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o parametrach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

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

3) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu, w tym garażu podziemnym;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe./mieszkanie,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe/mieszkanie,

c) usług – 1 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;

5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 11. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących ustala się:

1) na całym obszarze planu zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczenie w pierwszej kolejności dróg i ciągów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW i KPJ;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem pkt. 4;

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

5) nakaz zachowania minimalnej 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,

6) w drogach oznaczonych symbolami KDZ, KDG, KDGP i KDS dopuszczenie realizacji wyłącznie sieci infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;

7) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej i istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszczenie zaopatrzenia prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej z indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uzyskania wymaganych w przepisach odrębnych pozwoleń wodno – prawnych,

   c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

   d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie systemu kanalizacji - nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu;

9) 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 KDZ, KDG, KDGP i KDS,

   b) 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 lub do kanalizacji deszczowej,

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

   d) odprowadzenia wód opadowych pochodzących z utwardzonych dróg wewnętrznych, 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 i o ile stanowią o tym te przepisy, 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;

10) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

   b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,

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

   d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE), określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

11) w zakresie systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;

12) w zakresie systemu ciepłowniczego:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym zbiorników na gaz,

b) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł energii (OZE), określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

13) w zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 12. 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, w tym tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U** (pow. 5,52 ha)**, 2.MN/U** (pow. 1,96 ha)**, 3.MN/U** (pow. 0,74 ha)**, 4.MN/U** (pow. 1,54 ha)**, 5.MN/U** (pow. 0,26 ha)**, 6.MN/U** (pow. 0,11 ha)**, 7.MN/U** (pow. 2,17 ha)**, 8.MN/U** (pow. 0,34 ha)**, 9.MN/U** (pow. 1,96 ha)**, 10.MN/U** (pow. 7,53 ha)**, 11.MN/U** (pow. 0,35 ha)**, 12.MN/U** (pow. 0,09 ha)**, 13.MN/U** (pow. 1,95 ha) ustala się:

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

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – 1,

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

d) dopuszczenie realizacji 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

e) profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty), poligrafia oraz usługi rzemieślnicze i ogrodnicze,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej, z wykluczeniem działki ner ewid. 835/8, na której obowiązuje maksymalna powierzchni zabudowy **50%**,

h) maksymalna intensywność zabudowy – **0,7,**

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

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

k) dopuszczenie realizacji garaży ,

l) zakaz realizacji budynków gospodarczych,

m) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 30 m^2,

n) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej, w tym handlu na jednej działce budowlanej – **400 m²**,

o) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **9 m,**
- budynków gospodarczych i garaży – **5 m,**

p) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych– **2,**
- budynków gospodarczych i garaży – **1,**

q) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – **25 m,**
- usługowych **– 40 m,**

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

s) kształt dachu:

- na terenach od 1.MN/U do 12.MN/U dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15°-35° lub dachy wysokie, dwuspadowe o nachyleniu połaci 40°-45°,
- na terenie 13MNU dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 5°-45°,
- dla terenów położonych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno oraz strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno w przypadku stosowania dachów półpłaskich obowiązuje wymóg stosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m, przy zachowaniu nachylenia połaci 15° - 35°,
- dopuszczenie realizacji dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażach,
- dla istniejących obiektów z dachami płaskimi, położonych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno oraz strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno obowiązuje dopuszczenie utrzymania tych dachów na zasadach określonych w § 5 ust. 6;

t) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości 800 m², przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

u) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 31.KDGP, 32.KDG i 33.KDZ powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tych dróg;

4) **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;

5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) w terenach 2.MN/U, 3.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U położone są obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

b) dla obiektów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 5,

c) tereny 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

e) tereny 1.MN/U, 2.MN/U, 4.MN/U, 7.MN/U, 9.MN/U 10.MN/U, 13.MN/U znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11,

g) w terenach 1.MN/U, 2.MN/U, 4.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U położone są obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

h) dla obiektów, o których mowa w lit. g należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 13,

i) w terenach 1.MN/U, 2.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

j) zieleń, o której mowa w lit. i podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

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

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

a) tereny 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U 11.MN/U znajdują się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 20 oraz drogi wojewódzkiej nr 218, oznaczonych symbolami 31.KDGP, 32.KDG, 33.KDZ, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z dróg jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż drogi oznaczone symbolami 31.KDGP, 32.KDG i 33.KDZ;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

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

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.MW** (pow. 0,44 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków wielorodzinnych;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) maksymalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym – 8,

c) profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2,**

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

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

i) zakaz realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

j) maksymalna wysokość zabudowy – **11 m**,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – **30 m,**

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

n) kształt dachu: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^{o}-35^{o};

o) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości 800 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego;

4) **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;

5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: nie występują;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 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 § 11 planu,

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

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

12) **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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.UKR** (pow. 0,83 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usług kultu religijnego;

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

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

b) profil usług – usługi związane z kultem religijnym i pracą duszpasterską,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,

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

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

h) zakaz realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- zabudowy usługowej - **11 m,**
- kościoła, kaplic – wg stanu istniejącego,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

k) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- usługowych - **40 m,**
- kościoła, kaplic – wg stanu istniejącego,

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

m) kształt dachu:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^{o}- 35^{o},
- stniejącego – wg stanu istniejącego;

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego;

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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) w terenie położony jest obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

b) dla obiektu, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 5,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

e) w terenie położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

f) zieleń, o której mowa w lit. e podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

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

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

a) teren znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

11) **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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.U** (pow. 1,02 ha) ustala się:

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

2) **przeznaczenie uzupełniające**: lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych powyżej 1 kondygnacji;

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

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

b) profil usług – działalność biurowa i administracyjna, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

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

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

h) zakaz realizacji wolnostojących garaży,

i) zakaz realizacji budynków gospodarczych,

j) maksymalna wysokość zabudowy - **12 m,**

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - **80 m,**

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

n) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^{o}-35^{o},

o) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

p) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 31.KDGP powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi;

4) **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;

5) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

6) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) w terenie położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

d) zieleń, o której mowa w lit. c podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

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

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują.

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 20, oznaczonej symbolem 31.KDGP, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga oznaczona symbolem 31.KDGP;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

12) **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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17.U** (pow. 0,72 ha) ustala się:

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

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) profil usług – handel detaliczny, projektowanie i praca twórcza, gastronomia i turystyka (hotele, motele, pensjonaty),

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **60%** powierzchni działki budowlanej,

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

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

h) zakaz realizacji wolnostojących garaży,

i) zakaz realizacji budynków gospodarczych,

j) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 30 m^2,

k) maksymalna wysokość zabudowy - **11 m,**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - **40 m,**

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

p) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^o-35^o,

q) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

r) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 31.KDGP i 33.KDZ powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tych dróg;

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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) w terenie położony jest obiekt o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

d) dla obiektu, o którym mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 13,

e) w terenie położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

f) zieleń, o której mowa w lit. e podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 20 oraz drogi wojewódzkiej nr 218, oznaczonych symbolami 31.KDGP i 33.KDZ, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z dróg jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż drogi oznaczone symbolami 31.KDGP i 33.KDZ;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

11) **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 **18.U** (pow. 0,61 ha)**, 19.U** (pow. 0,74 ha) ustala się:

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

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

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

b) profil usług – handel detaliczny i hurtowy, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, gastronomia, obsługa motoryzacji, w tym warsztaty i stacje paliw oraz usługi rzemieślnicze i ogrodnicze,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **60%** powierzchni działki budowlanej,

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

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszczenie realizacji wolnostojących garaży

i) zakaz realizacji budynków gospodarczych,

j) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 30 m^2,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – **11 m,**
- budynków gospodarczych i garaży – **6 m**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - **60 m,**

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

o) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^{o}-35^{o},

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

q) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 31.KDGP powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi;

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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9;

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 20 oraz drogi wojewódzkiej nr 218, oznaczonych symbolami 31.KDGP i 33.KDZ, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z dróg jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż drogi oznaczone symbolami 31.KDGP i 33.KDZ;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20.U** (pow. 0,25 ha)**, 21.U** (pow. 1,08 ha) ustala się:

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

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) profil usług – handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, projektowanie i praca twórcza, ochrona zdrowia, oświata i nauka, administracja publiczna, w tym związana z funkcjonowaniem remizy strażackiej, kultury (w tym świetlicy wiejskiej), gastronomii, opieki społecznej oraz usługi rzemieślnicze,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2,**

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **30%** powierzchni działki budowlanej,

h) zakaz realizacji wolnostojących garaży

i) zakaz realizacji budynków gospodarczych,

j) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 30 m^2,

k) maksymalna wysokość zabudowy - **11 m,**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - **60 m,**

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

o) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^o-35^o,

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

q) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 32.KDG powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tej drogi;

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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren 21.U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/GEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

c) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

e) teren 21.U znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

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

a) tereny znajdują się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 218, oznaczonej symbolem 32.KDG, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga oznaczona symbolem 32.KDG;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22.U/P** (pow. 0,95 ha)**, 23.U/P** (pow. 3,48 ha)**, 24.U/P** (pow. 0,59 ha)**, 25.U/P** (pow. 0,36 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa i obiekty produkcyjne;

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

a) forma zabudowy – bez ograniczeń,

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

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **70%** powierzchni działki budowlanej,

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

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

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%** powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszczenie realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

¾budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów – **11 m,**

¾obiektów technologicznych i technicznych – wg zapotrzebowania,

¾budynków gospodarczych i garaży – **8 m,**

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – **3,**

k) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - **80 m,**

l) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku, za wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż **0,6 m,**

m) parametry dachu – dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^{o}, płaskie lub oparte na łuku, za wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno, dla których obowiązuje nakaz realizacji dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci 15^{o}-35^{o},

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości – 1500 m^{2},

o) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 32.KDG powodujących konieczność realizacji dodatkowych zjazdów z tych dróg;

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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren 22.U/P znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują.

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 218, oznaczonej symbolem 32.KDG, za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z drogi jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas niż droga oznaczona symbolem 32.KDG;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.WS** (pow. 0,11 ha) 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:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

10) **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 **27.ZC** (pow. 1,23 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: cmentarz;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakaz realizacji nowej zabudowy;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) w terenie położony jest obiekt wpisany do rejestru zabytków,

b) teren znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków,

c) w granicach obszaru, o której mowa w lit. b i dla obiektu, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 3,

d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/GEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

f) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

g) w granicach strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

h) w terenie położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

i) zieleń, o której mowa w lit. h podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie występują;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

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

11) **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 **28.KS** (pow. 0,05 ha)**, 29.KS** (pow. 0,01 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: parkingi;

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

a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - **20%** powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0,**

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

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy - **5 m,**

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren 28.KS znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren 29.KS znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;

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

a) teren 28.KS znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

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

11) **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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30.KDS** (pow. 0,02 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: droga publiczna klasy ekspresowej;

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających**: plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie występują;

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

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

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

11) **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 **31.KDGP** (pow. 0,74 ha) ustala się:

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

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:** nieregularna 17 – 41 m oraz rejon ronda;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11,

e) w terenie położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

f) zieleń, o której mowa w lit. e podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

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

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

a) teren znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w zasięgu strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

11) **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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32.KDG** (pow. 1,29 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: droga publiczna klasy głównej;

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna 12 – 29 m, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 15 -17 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

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

a) teren znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w zasięgu strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **33.KDZ** (pow. 0,53 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna 15 - 19 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

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

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34.KDL** (pow. 0,10 ha)**, 35.KDL** (pow. 0,20 ha) ustala się:

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

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**

a) 34.KDL – nieregularna 12 – 17,5 m,

b) 35.KDL– nieregularna 15 - 18 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) teren 35.KDL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) teren 34.KDL znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

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

a) teren oznaczony symbolem 35.KDL znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w zasięgu strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

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

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **36.KDD** (pow. 0,07 ha)**, 37.KDD** (pow. 0,15 ha)**, 38.KDD** (pow. 0,04 ha)**, 39.KDD** (pow. 0,12 ha)**, 40.KDD** (pow. 0,19 ha)**, 41.KDD** (pow. 0,05 ha)**, 42.KDD** (pow. 0,07 ha)**, 43.KDD** (pow. 0,19 ha) ustala się:

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

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**

a) 36.KDD – 12 m,

b) 37.KDD – 10 m,

c) 38.KDD – plan wskazuje jedynie rejon skrzyżowania drogi z drogą oznaczoną symbolem 44.KDW o maksymalnej szerokości 22 m,

d) 39.KDD – nieregularna 7 – 19 m,

e) 40.KDD – nieregularna 10 – 12 m,

f) 41.KDD – 10 m,

g) 42.KDD – 13 m,

h) 43.KDD - plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi o szerokości 5 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) tereny 36.KDD, 37KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

c) tereny 38.KDD, 40KDD znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

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

a) tereny 39.KDD, 41.KDD znajdują się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w zasięgu strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44.KDW** (pow. 0,10 ha)**, 45.KDW** (pow. 0,42 ha)**, 46.KDW** (pow. 0,37 ha) ustala się:

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

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**

a) 44.KDW – 8 m,

b) 45.KDW – nieregularna 8 – 20 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,

c) 46.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 18x18 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **47.KPJ** (pow. 0,29 ha)**, 48.KPJ** (pow. 0,05 ha)**, 49.KPJ** (pow. 0,08 ha)**, 50.KPJ** (pow. 0,06 ha)**, 51.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 52.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 53.KPJ** (pow. 0,05 ha)**, 54.KPJ** (pow. 0,07 ha)**, 55.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 56.KPJ** (pow. 0,07 ha)**, 57.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 58.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 59.KPJ** (pow. 0,03 ha)**, 60.KPJ** (pow. 0,06 ha) ustala się:

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

2) **szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:**

a) 47.KPJ – nieregularna 8 – 13 m,

b) 48.KPJ – 7 m,

c) 49.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 11x11 m,

d) 50.KPJ – 5 m,

e) 51.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 8x8 m,

f) 52.KPJ – 7 m,

g) 53.KPJ – nieregularna 6 – 7 m,

h) 54.KPJ – 5 m,

i) 55.KPJ – 6 m,

j) 56.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,

k) 57.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x17 m,

l) 58.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x17 m,

m) 59.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x17 m,

n) 60.KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10x12 m;

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

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 6 pkt. 10;

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

a) w terenie 47.KPJ położony jest obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

b) dla obiektu, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 5,

c) tereny 47.KPJ, 48KPJ, 48KPJ, 49KPJ, 50KPJ, 51KPJ, 52KPJ, 53KPJ, 56KPJ, 60KPJ znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

e) tereny 50.KPJ, 54KPJ, 55KPJ, 57KPJ, 58KPJ, 59KPJ, 60KPJ znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno,

f) w granicach strefy, o której mowa w lit. e należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11,

g) w terenie 47.KPJ położona jest wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

h) zieleń, o której mowa w lit. g podlega ochronie i zachowaniu, wycinka drzew możliwa wyłącznie w przypadku ich złego stanu sanitarnego stanowiącego zagrożenie bezpieczeństwu powszechnemu;

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

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

a) teren 47.KPJ znajduje się w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) w zasięgu strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 9 ust. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

11) **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.

§ 32. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 846/2 obr. Chwaszczyno uchwalona Uchwałą Nr XXIV/247/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 5 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 846/2 obr. Chwaszczyno (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 26 listopada2012 r. poz. 3784),

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 845 obręb Chwaszczyno, gm. Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/467/2001 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 845 obręb Chwaszczyno, gm. Żukowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 19 poz. 459 z dnia 26 marca 2002 r.), zmienioną Uchwałą nr XLIV/764/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2270 z dnia 20 września 2010 r.).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

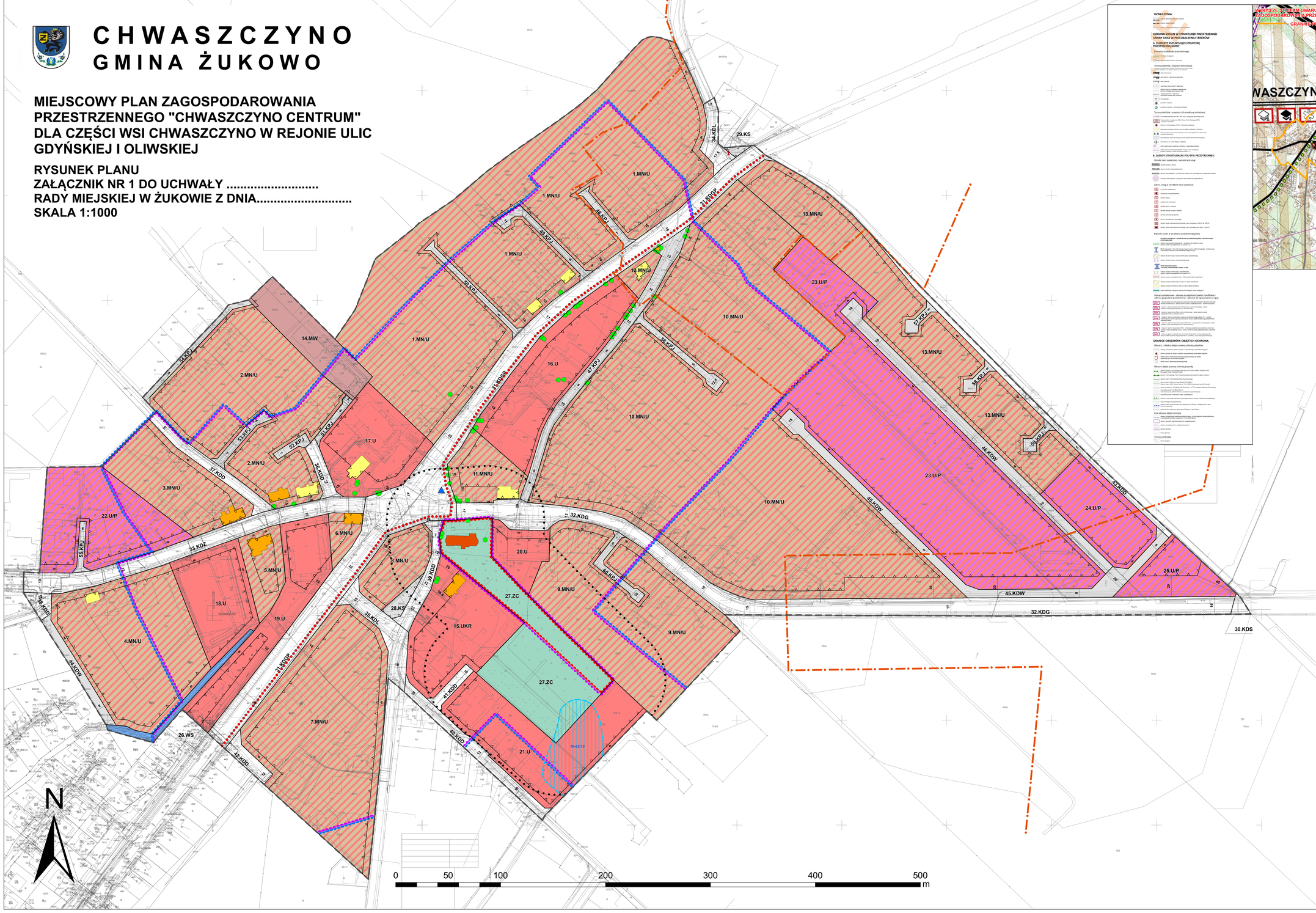
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

CHWASZCZYNO
GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHWASZCZYNO CENTRUM" DLA CZĘŚCI WSI CHWASZCZYNO W REJONIE ULIC GDYŃSKIEJ I OLIWSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE Z DNIA.....
SKALA 1:1000





Legenda

granice planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

regionalna droga rowerowa

Przeznaczenie terenów:

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UKR - teren zabudowy usług kultu religijnego
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/P - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych
- WS - teren wód powierzchniowych
- ZC - teren cmentarza
- KS - tereny parkingów
- KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KPJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych

Obszary i obiekty podlegające ochronie

- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/CEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków
- 10-42/16 nr ewid. stanowiska archeologicznego
- granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno
- granice strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno
- obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy
- wartościowa zieleń wysoka związana z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami

Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania

- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m

Oznaczenie informacyjne

- istniejący pomnik do zachowania w liniach rozgraniczających drogi
- krzyż przydrożny do zachowania w liniach rozgraniczających drogi
- wynikający z wydanej decyzji środowiskowej orientacyjny zasięg inwestycji związanych z budową "Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej" oraz "Trasy Kaszubskiej"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/324/2020
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej,** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	17.04.18	osoba fizyczna	Dopuszczenie rozbudowy zlokalizowanego na działce budynku o zachowanych walorach historyczno kulturowych, współtworzącego klimat historycznej zabudowy, w tym w zakresie rozbudowy w głąb działki oraz podwyższenia budynku o 1 m z	641/18 Chwaszczyno	16U		**X**		**X**	Obiekty o proweniencji historycznej wskazane do zachowania zostały określone przez Wojewódzkiego Konsekratora Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania planu. Stosowne wytyczne konserwatorskie i

			zachowaniem kształtu dachu i zmiany istniejącego detalu architektonicznego							postanowienia obejmowały również zakres ochrony tych budynków, obejmujący również dopuszczone zmiany formy, kształtu i wystroju tych budynków. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2	22.03.18	osoba fizyczna	Sprzeciw przeciwko zmianie przeznaczenia terenów o funkcji mieszkaniowej w obowiązującym planie na cele zabudowy usługowo – produkcyjnej oraz zmianie zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowo – usługowych w stosunku do obowiązującego planu. Wprowadzenie ochrony zabudowy mieszkaniowej poprzez nakaz ustalenia realizacji na terenach usługowych – produkcyjnych ekranów dźwiękoszczelnych od strony zabudowy mieszkaniowej	-	23.U/P, 10.MN/U		**X**		**X**	Zmiana przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej, określonej w obowiązującym planie, na cele zabudowy usługowo – produkcyjnej jest wynikiem uzgodnień z GDDKiA w Gdańsku. Zgodnie z wytycznymi organu lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie jest niemożliwa ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej trasy metropolitalnej. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana zasad zagospodarowania terenów usługowo – mieszkaniowych, określonych w obowiązującym

										planie jest wynikiem zmienionych ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo oraz skutkiem wniosków składanych w trakcie procedury planistycznej. Zasady zagospodarowania terenów określone w projekcie planu są korzystniejsze niż w planie obowiązującym, co potwierdza brak uwag w tym zakresie złożonych przez innych właścicieli nieruchomości. Odwołanie w uwadze do zachowania ustaleń planu obowiązującego w zakresie ochrony przed uciążliwościami jest niemożliwe. Plan obowiązujący wprowadza ustalenia regulowane innymi przepisami prawa, co stanowi naruszenie przyjętej techniki prawodawczej – brak możliwości wprowadzania regulacji określonych w aktach prawnych wyższego rzędu. Projekt planu w sposób maksymalny ogranicza możliwość przekraczania dopuszczalnych norm oddziaływania na środowisko poza granicami obszaru inwestycji. Nie ma możliwości przekroczenia norm regulowanych przepisami prawa, w tym w zakresie

										hałasu i zanieczyszczenia powietrza. Wprowadzenie nakazu realziacji ekranów dźwiękoszczelnych na etapie sporządzania planu nie ma tym samym uzasadnienia. Zabezpieczenie przed hałasem może być realizowane również poprzez wykonanie zieleni izolacyjnej czy uszczelnienie konstrukcji zabudowy, w której powstaje hałas. Poza tym zabezpieczenia te mogą zostać wykonane wyłącznie w przypadku ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska.
3	16.04.18	osoba fizyczna	1. usunięcie z działki budynku o zachowanych walorach historyczno kulturowych, współtworzącego klimat historycznej zabudowy 2. dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej 3. dopuszczenie realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych 4. zmniejszenie dla działek objętych uwagą wymaganej liczby miejsc postojowych do 1 na mieszkanie, z ustalonej w projekcie planu na poziomie 2 miejsc na mieszkanie	804/2, 804/3 Chwaszczyno	8.MN/U	**X część 1**	**X część 2, 3 ,4**	**X część 1**	**X część 2, 3 ,4**	Pkt. 1 – Uwaga uzasadniona stanem technicznych obiektu wskazanego do ochrony. Usunięcie z ustaleń ochrony przedmiotowego obiektu możliwe po uzyskaniu stosownych uzgodnień planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedmiotowego obiektu możliwe po uzyskaniu stosownych uzgodnień planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Pkt. 2 i 3 – wolnostojąca forma zabudowy oraz jej wysokość została wprowadzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trakcie uzgadniania planu. Jest to bezpośrednio związane z położeniem przedmiotowych działek w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej

										układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pkt. 4 – zmniejszenie liczby miejsc postojowych przypadających na 1 mieszkanie jest niemożliwe ze względu na usytuowanie działek. Zapewnienie potrzeb parkingowych dla zabudowy realizowanej na działkach w liniach rozgraniczających dróg z nimi sąsiadujących nie jest możliwa – ul. Oliwska i Gdyńska stanowią układ dróg wojewódzkich i krajowych, na ul. Mickiewicza priorytetem jest zapewnienie miejsc postojowych dla usług kultu religijnego, w tym istniejącego cmentarza. Ze względu na powyższe wszystkie potrzeby parkingowe na przedmiotowych działkach muszą zostać zapewnione w granicach inwestycji.
4	13.04.18	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki na cele zieleni urządzonej lub zieleni nieurządzonej oraz usług sportu i rekreacji	705/15 Chwaszczyno	20.U		**X**		**X**	Przeznaczenie usługowe działki jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. Ustalone przeznaczenie terenów może

										być tym samym zmienione wskutek uwagi właściciela nieruchomości. Właściciel nie wniósł uwagi w tym zakresie.
5	16.04.18	osoba fizyczna	1. usunięcie z działki budynku o zachowanych walorach historyczno kulturowych, współtworzącego klimat historycznej zabudowy 2. zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej na tereny usługowe oraz powiększenie profilu dopuszczonych usług o handel hurtowy, obsługę motoryzacji w tym stacje paliw i warsztaty	821/2 Chwaszczyno	12.MN/U		X		X	Pkt. 1 - Obiekty o proweniencji historycznej wskazane do zachowania zostały określone przez Wojewódzkiego Konsekratora Zabytków w Gdańsku w trakcie uzgadniania planu. Stosowne wytyczne konserwatorskie i postanowienia obejmowały również zakres ochrony tych budynków, obejmujący również dopuszczone zmiany formy, kształtu i wystroju tych budynków. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pkt. 2 – W projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej. Profil usług wymienionych w uwadze jest częściowo uwzględniony w projekcie planu. Dopuszczenie natomiast usług związanych z handlem hurtowym i obsługą motoryzacji mogłoby stanowić znaczące uciążliwości dla

										znajdującej się w sąsiedztwie działki zabudowy mieszkaniowej, co prowadziłoby do znaczących konfliktów przestrzennych w centrum miejscowości Chwaszczyno. Biorąc pod uwagę powyższe brak podstaw do zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek.
6	16.04.18	osoba fizyczna	Powiększenie profilu dopuszczonych na terenach usługowych przy ulicy Gdyńskiej o handel hurtowy, obsługę motoryzacji w tym stacje paliw i warsztaty, ze względu na chęć nabycia działek będących własnością gminy Żukowo	-	20.U, 12.MN/U		**X**		**X**	Ustalony w projekcie planu profil usług dopuszczonych dla terenów w pierzei ul. Gdyńckiej odpowiada położeniu ich w centralnej części miejscowości. Priorytetem jest tutaj lokalizacja usług związanych z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców miejscowości, w tym w zakresie rekreacji, sportu, oświaty i nabywania artykułów codziennego użytku. Dopuszczenie usług związanych z handlem hurtowym lub obsługą komunikacji nie jest możliwe w eksponowanej przestrzennie części obrębu Chwaszczyno. Dodatkowo poszerzenie profilu usług mogłoby stanowić znaczące uciążliwości dla znajdującej się w sąsiedztwie działki zabudowy mieszkaniowej, co prowadziłoby do znaczących konfliktów przestrzennych w centrum miejscowości Chwaszczyno. Biorąc pod uwagę powyższe brak podstaw do zmiany

										przeznaczenia przedmiotowych działek.
7	12.04.18	osoba fizyczna	Uwzględnienie zagospodarowania działek tworzących wspólną własność z działką przylegającą do nich	809/3, 809/4 Chwaszczyno	29.KDGP		**X**		**X**	Składający uwagę nie określił wnioskowanego sposobu zagospodarowania działek. Prawdopodobnie miał na uwadze nie przeznaczenia ich na cele poszerzenia istniejącej ulicy Gdyńskiej. Konieczność poszerzenia ulicy (stanowiącej drogę krajową) w rejonie skrzyżowania została wskazana przez GDDKiA w Gdańsku na etapie uzgadniania planu. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8	18.04.18	osoby fizyczne	1. wyłączenie działek 696/5, 696/2 ze strefy oddziaływania inwestycji związanych z budową obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej 2. objęcie planem miejscowym całych działek 696/2, 696/4, 696/8, 696/5 3. przeznaczenie działek objętych uwagą na cele budowlano – usługowe wraz ze zwiększeniem przyjętego współczynnika zabudowy, ze względu na fakt, że	696/2,696/4, 696/5, 696/8 Chwaszczyno	1.MN/U	**X pkt. 2, 4, 6 część, 7 część**	**X pkt. 1, 3, 5, 6 część, 7 część, 8**	**X pkt. 2, 4, 6 część, 7 część**	**X pkt. 1, 3, 5, 6 część, 7 część, 8**	1. strefa oddziaływania projektowanej obwodnicy metropolitalnej została wprowadzona na skutek uzgodnienia planu przez GDDKiA. Nie jest ona ustaleniem planu a jedynie warstwą informacyjną określającą możliwość ingerencji prowadzonej inwestycji w nieruchomości położone w jej zasięgu. Ze względu na tok uzgodnień

			nieruchomości sąsiednie posiadają wyższy współczynnik zabudowy 4. przeznaczenie działki 696/8 na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej 5. dopuszczenie realizacji na działce 696/2 budynku gospodarczego 6. dopuszczenie realizacji na działce 696/5 budynku mieszkalno – usługowego oraz budynków gospodarczych 7. dopuszczenie realizacji na działce 696/4 budynku zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz budynków gospodarczych 8. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12 m (2,5 kondygnacji nadziemnej) i budynków gospodarczych do 8 m oraz zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków usługowych i mieszkaniowych do 25 m							planu z wymienionym organem nie ma możliwości rezygnacji z wyszczególnionej strefy. 2. uwaga niezrozumiała. Wszystkie wymienione nieruchomości znajdują się w granicach sporządzanego planu. 3. uwaga niezrozumiała. Nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie działek ujętych w uwadze znajdują się w tym samym terenie elementarnym i mają takie same zasady zagospodarowania jak przedmiotowe działki. Wskazany w uwadze wskaźnik nie ma odzwierciedlenia w treści projektu planu. W projekcie tym użyto wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. Składający uwagę nie określił zakresu zwiększenia wskaźnika stad nie ma możliwości oszacowania wskaźnika, o który wnosi w treści uwagi. 4, 6 i 7 w części dotyczącej lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej. uwaga niezrozumiała, przedmiotowa działka znajduje się w zasięgu terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

										5, 6 i 7 w części dotyczącej zabudowy gospodarczej oraz 8 – uwzględnienie uwagi w tym zakresie nie jest możliwe ze względu na tok uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przedmiotowe działki położone są w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno oraz strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzgodnienie planu z Konserwatorem Zabytków obejmowało wolnostojącą forma zabudowy oraz jej wysokość wysokość, front budynków oraz możliwość sytuowania na działce obiektów uzupełniających, w tym zabudowy gospodarczej. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby tym samym naruszenie warunków uzgodnienia planu, co stanowi znaczące naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

9	18.04.18	osoby fizyczne	1. zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi 30.KDG, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy 2. zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ciągu 45.KPJ, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy 3. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej lub wprowadzenie ustaleń w zakresie utrzymania istniejącej powierzchni zabudowy na działce z możliwością docieplenia budynku istniejącego 4. dopuszczenie stosowania dachów płaskich i wielospadowych 5. dopuszczenie bilansowania miejsc postojowych na terenach publicznych położonych poza granicami działki inwestycyjnej 6. wprowadzenie ustaleń, że minimalna powierzchnia działki nie dotyczy działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz dopuszczenie wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie jeżeli służą powiekszeniu/polepszeniu działek sąsiednich	835/8 Chwaszczyno	10.MN/U	**X część 1, 2, 3 , 4**	**X część 5, 6**	**X część 1, 2, 3 , 4**	**X część 5, 6**	1, 2. zmiana uzasadniona lokalizacją zabudowy na działce budowlanej. Uwzględnienie uwagi w tej części wymagać będzie uzgodnienia zmiany ustaleń planu z zarządcą drogo 30.KDG. 3, 4 – uwaga uzasadniona istniejącym stanem zagospodarowania przedmiotowej działki. Uwzględnienie uwagi zależeć będzie od uzyskania stosownego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wynikającego położenia działki w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej. 5. dopuszczenie bilansowania miejsc postojowych na terenach publicznych poza granicami przedmiotowej działki nie jest możliwe ze względu na jej usytuowanie. Granicząca z nią od strony południowej droga 30.KDG znajduje się zarządzie dróg wojewódzkich i w związku z tym oraz klasą jej klasą techniczną nie jest możliwe parkowanie pojazdów związane z obsługą lokalizowanej zabudowy na działkach z nią sąsiadujących. W przypadku ciągu 45.KPJ, który jest zakwalifikowany do dróg publicznych, również nie jest możliwe organizowanie miejsc postojowych służących obsłudze przylegających

										nieruchomości. W projekcie planu uwzględniono brak możliwości dostosowania go do pełnych parametrów technicznych drogi dojazdowej (ze względu na silne obudowanie, brak uzasadnienia w poszerzeniu drogi na działkach zabudowanych). Spowodowało to jednak brak możliwości organizowania miejsc postojowych. 6. Wprowadzenie zmiany w zakresie powierzchni działki nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazany parametr powierzchni działki dotyczy wyłącznie nieruchomości podlegających procedurze scalenia i podziałów. W przypadku przedmiotowej działki procedura ta nie ma zastosowania. Zagospodarowanie działki w stanie istniejącym może być kontynuowane, przy uwzględnieniu pozostałych parametrów urbanistycznych. Zastosowanie dla nieruchomości może mieć procedura podziału nieruchomości. W tym przypadku parametrem określających powierzchnię

										działki jest minimalna powierzchni działki budowlanej. W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działki z podziału wydzielane na rzecz polepszenia warunków zagospodarowania przestrzennego działek sąsiednich nie są działkami budowlanymi i nie podlegają rygorom wskaźnika działki budowlanej. W przypadku braku podjęcia działań na rzecz podziału nieruchomości zagospodarowanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie jest realizowane zgodnie z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania terenów.
II WYŁOŻENIE										
1	10.08.20	osoby fizyczne	Brak zgody na poszerzenie drogi na działce objętej uwagą	894/6 Chwaszczyno	38.KDD	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Istniejące zagospodarowanie działki uzasadnia ograniczenie zakresu planowanego poszerzenia drogi – działka zabudowa, w planowanym poszerzeniu znajdują się elementy zagospodarowania związanego z istniejącymi budynkami na przedmiotowej działce, w tym dojazdami i parkingami. Wyjątek stanowi niewielki fragment działki niezbędny do zapewnienia ciągłości geodezyjnej drogi wskazanej na działce o nr

										ewid. 894/4
2	06.08.20	osoby fizyczne	Dopuszczenie realizacji dachów płaskich i dachów o małym spadku oraz wyłączenie działek objętych uwagą z granic stref ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno	695/2, 698/3, 686/5, 646, 684/2, 696/4, 696/5 Chwaszczyno	1.MN/U		X		X	Zasady ochrony konserwatorskiej, w tym w zakresie geometrii dachów i zasięgu stref ochrony konserwatorskiej są warunkiem uzgodnienia planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiana w tym zakresie stanowiłaby istotne naruszenie prawa.
3	06.08.20	osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji dachów płaskich i dachów nawiązujących do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz wyłączenie działki 696/5 z granic stref ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno	696/2, 696/5, 695/2, 698/3, 686/5, 646 Chwaszczyno	1.MN/U		X		X	Zasady ochrony konserwatorskiej, w tym w zakresie geometrii dachów i zasięgu stref ochrony konserwatorskiej są warunkiem uzgodnienia planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiana w tym zakresie stanowiłaby istotne naruszenie prawa.
4	06.08.20	osoba fizyczna	1. dopuszczenie stosowania ogrodzeń o wysokości 2,2 m oraz ogrodzeń pełnych 2. dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych 3. zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12 m oraz	696/8, 696/4, 696/5, 696/2 Chwaszczyno	1.MN/U		X		X	Przedmiotowe działki znajdują się granicach stref ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno. Wnoszone w uwadze wskaźniki i parametry urbanistyczne były przedmiotem uzgodnień warunków zagospodarowania

			gospodarczej i garaży do 7 m.							terenów w granicach cytowanych stref. Zmiana tych parametrów stanowiłaby naruszenie warunków uzgodnienia planu, co byłoby istotnym naruszeniem umocowanej prawnie procedury sporządzania planu miejscowego.
5	06.08.20	osoby fizyczne	1. dopuszczenie realizacji na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz budynków gospodarczych i garaży 2. zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12 m oraz gospodarczej i garaży do 6 m 3. umożliwienie dostosowania geometrii budynków do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie	696/8, 696/4, 696/5, 696/2 Chwaszczyno	1.MN/U	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	1. na przedmiotowych działkach dopuszcza się realizację form zabudowy wskazanych w uwadze 2, 3. przedmiotowe działki znajdują się granicach stref ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno. Wnoszone w uwadze wskaźniki i parametry urbanistyczne były przedmiotem uzgodnień warunków zagospodarowania terenów w granicach cytowanych stref. Zmiana tych parametrów stanowiłaby naruszenie warunków uzgodnienia planu, co byłoby istotnym naruszeniem umocowanej prawnie procedury sporządzania planu miejscowego.
6	10.08.20	osoba fizyczna	1. dostosowanie granic terenów 11.MNU i 16.U do granic działek budowlanych 2. brak zasadności poszerzenia ulicy Mickiewicza kosztem działki	obszar planu	obszar planu	**X pkt. 1, 2 część**	**X pkt. 2 część, 3**	**X pkt. 1, 2 część**	**X pkt. 2 część, 3**	1. granica pomiędzy wymienionymi terenami przebiega dokładnie pomiędzy działkami 814 i 813/4. Jest ona jednak niewidoczna ponieważ została przykryta linią rozgraniczającą tereny.

			894/6 w terenie 8.MN/U 3. dopuszczenie stosowania dachów płaskich w pierzei ulicy Gdyńskiej							2. istniejące zagospodarowanie działki uzasadnia ograniczenie zakresu planowanego poszerzenia drogi – działka zabudowa, w planowanym poszerzeniu znajdują się elementy zagospodarowania związanego z istniejącymi budynkami na przedmiotowej działce, w tym dojazdami i parkingami. Wyjątek stanowi niewielki fragment działki niezbędny do zapewnienia ciągłości geodezyjnej drogi wskazanej na działce o nr ewid. 894/4. 3. przedmiotowy obszar znajduje się granicach stref ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno. Wnoszone w uwadze parametry urbanistyczne, tj. dachy płaskie, były przedmiotem uzgodnień warunków zagospodarowania terenów w granicach cytowanych stref. Zmiana tych parametrów stanowiłaby naruszenie warunków uzgodnienia planu, co byłoby istotnym naruszeniem umocowanej prawnie procedury sporządzania planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/324/2020

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 września 2020 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.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) przebudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL i KDD oraz ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolem KPJ,
   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ;
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

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej

I. **Informacja o obszarze planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku Uchwałą Nr X/92/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chwaszczyno Centrum" dla części wsi Chwaszczyno w rejonie ulic Gdyńskiej i Oliwskiej.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granicami planu objęto centrum miejscowości Chwaszczyno, położone u zbiegu ulic Gdyńskiej (droga krajowa) i Oliwskiej (droga wojewódzka). Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 43,55 ha.

3. **Cel sporządzenie planu.**

Podstawowym celem sporządzenia planu jest wprowadzenia regulacji umożliwiających zagospodarowanie obszaru planu z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Różnorodne funkcje zagospodarowania terenów w obszarze planu, obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i wielorodzinną, zabudowę usługową o zróżnicowanym profilu, w tym usługi związane z obsługą motoryzacji i handlem oraz produkcją, uniemożliwiają dalszy rozwój zagospodarowania bez naruszenia zasad ładu przestrzennego oraz wzajemnych uciążliwości wywieranych na różniące się formy zagospodarowania terenów. Wprowadzenie delimitacji przestrzennej terenów o takiej charakterystyce wymaga prowadzenia dalszych działań inwestycyjnych na podstawie ujednoliconych standardów określonych w planie miejscowym. Brak planu miejscowego w obszarze podlegającym opracowaniu uniemożliwia również zagospodarowanie terenów dotąd niezabudowanych. Skomplikowana struktura własności gruntów uniemożliwia wskazanie kierunków obsługi komunikacyjnej terenów niezabudowanych również uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązuje obowiązują:

· zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 846/2 obr. Chwaszczyno uchwalona Uchwałą Nr XXIV/247/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 5 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 846/2 obr. Chwaszczyno (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 26 listopada2012 r. poz. 3784),

· miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 845 obręb Chwaszczyno, gm. Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/467/2001 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 845 obręb Chwaszczyno, gm. Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 19 poz. 459 z dnia 26 marca 2002 r.), zmienioną Uchwałą nr XLIV/764/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2270 z dnia 20 września 2010 r.).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Istniejący stan zagospodarowania terenów jest charakterystyczny dla miejscowości pełniących funkcję lokalnych centrów koncentracji usług. W terenie występują zespoły zabudowy wielofunkcyjnej, począwszy od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług publicznych, aż do zabudowy związanej z usługami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz obiektami handlowymi o znacznych powierzchniach. Dodatkowo w obszarze opracowania znajduje się cmentarz i usługi kultu religijnego. Lokalizacja cmentarza grzebalnego w centrum miejscowości silnie ogranicza możliwości inwestycyjne na terenach położonych w zasięgu stref sanitarnych obowiązujących od niego.

Niekorzystnym dla obszaru opracowania jest również przebieg przez tereny centrum dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Drogi te to droga krajowa nr 20 i droga wojewódzka nr 218. Są one silnie obciążone ruchem

komunikacyjnym, w tym ciężkim, co powoduje zwiększone poziomy zanieczyszczeń i hałasu komunikacyjnego w środowisku. Niekorzystnym zjawiskiem dla mieszkańców miejscowości może być realizacja planowanej na granicy opracowania trasy OMT w klasie drogi ekspresowej. Realizacja tej trasy może co prawda zmniejszyć ruch tranzytowy w centrum miejscowości, ale jednocześnie zwiększyć natężenia hałasu ze źródeł zewnętrznych. Trasa będzie stanowić również istotną barierę przestrzenną oddzielającą miejscowość od innych rejonów gminy Żukowo.

6. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żukowo**.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo obszar opracowania został zakwalifikowany **strefy tożsamości gminy z obszarami rozwoju osadniczego i gospodarczego.**

Obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego położone są w zachodniej i południowo - zachodniej części gminy, w strefie przestrzenny obszarów od zachodu ogranicza sąsiedztwo korytarza ekologicznego – obszaru przyrodniczo - krajobrazowego, od północy barierę stanowi planowana. Trasa Kaszubska, od wschodu planowana Obwodnica Metropolitalna, a od południa i południowego – zachodu droga wojewódzka nr 211 w rejonie miejscowości Rutki (w obrębie geodezyjnym Borkowo), Obwodnica Metropolitalna i Obwodnica Żukowa.

Dla terenów położonych wzdłuż drogi relacji Gdynia-Żukowo (istniejącej drogi krajowej nr 20) zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy, na obszarze identyfikowanym jako Żukowski Korytarz Inwestycyjny, ustala się kontynuację rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych. Na obszarze położonym po zachodniej stronie drogi Żukowo – Gdynia (istniejącej drogi krajowej nr 20) ustala się rozwój funkcji produkcyjnych i usługowych polegający wyłącznie na ewentualnym dopełnieniu istniejących struktur bezpośrednio przy drodze, bez wnikania w głąb obszaru

Funkcje dominujące:

- mieszkalnictwo jednorodzinne, z wyjątkiem Żukowskiego Korytarza Inwestycyjnego,

- produkcja, magazyny, składy w Żukowskim Korytarzu Inwestycyjnym i w dopełnieniu istniejących struktur po zachodniej stronie drogi Żukowo – Gdynia (istniejącej drogi krajowej nr 20), oraz potencjalnie w rejonach

aktywności okołowęzłowej w Chwaszczynie, Miszewie, w rejonie węzła „Glincz" i węzła „Żukowo",

- usługi w zakresie obsługi mieszkańców i turystów

Funkcje dopuszczone:

- ogrodnictwo, produkcja rolna, w tym zabudowa zagrodowa.

Funkcje wykluczone:

- mieszkalnictwo wielorodzinne (nie dotyczy miasta Żukowo w granicach administracyjnych),

- wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

II. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie prawnej. W obszarze planu nie występują gleby wymagające uzyskania na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami) zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Gleby rolnicze wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na podstawie wyżej cytowanej ustawy zostały ujęte w odpowiednim wniosku skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. W planie uwzględniono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów. Ustalono nakaz wprowadzania 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. W planie wprowadzono również kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. Dla Zbiornika w planie ustalono:

a) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników,

b) nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, kościół pw. Św. Szymona i Judy Tadeusza z 1726 r. (nr rejestru 1305 z 21 marca 1990 r.). W planie wyznaczono również strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obejmującej wpisany do rejestru zabytków cmentarz rzymsko – katolicki z XVIII w. położony przy kościele pw. Św. Szymona i Judy Tadeusza (nr rejestru 1305 z 21 marca 1990 r.).

W działaniach prowadzonych w obiekcie oraz w granicach obszaru wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z planem, stosuje się przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach planu znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków:

· dawna poczta budynek z 1899 r. (obecnie budynek mieszkalny), ul. Oliwska 69,

· kapliczka, koniec XIX w.,

· budynek mieszkalny z końca XIX w, ulica Oliwska 98,

· budynek mieszkalny z 4 ćw. XIX w, ulica Oliwska 100 - 102,

· budynek mieszkalny z końca XIX w, ulica Oliwska 141-143,

· plebania z 1 ćw. XX w, ul. Mickiewicza 1;

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

·nakaz zachowania historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,

· zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów,

· w działaniach prowadzonych w obiektach stosuje się przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami;

W planie oznaczono także granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ/GEZ ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczonego nr. ewid.: 10-42/15.

W granicach strefy ochrony archeologicznej, w przypadku podjęcia zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Na rysunku planu wyznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno.

W granicach strefy ochrony układu ruralistycznego obowiązuje:

· nakaz ochrony i zachowania historycznego układu drożnego wraz z historyczną strukturą wsi w postaci zachowanych i objętych w planie ochroną budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

· nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją miejscowej tradycji budowlanej,

· nakaz ochrony i zachowania historycznych ogrodzeń oraz oznaczonych na rysunku planu wartościowej zieleni wysokiej związanej z historycznym układem drożnym oraz historycznymi siedliskami,

· nakaz utrzymania historycznych zasad podziału parcelacyjnego,

· nakaz uwzględnienia ustaleń § 5 ust. 8 i ust. 9 w zakresie realizacji ogrodzeń i lokalizacji urządzeń reklamowych,

· nakaz uwzględnienia ustaleń w zakresie geometrii dachów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie.

Układ ruralistyczny wsi jest chroniony dodatkowo poprzez wyznaczenie granic strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Chwaszczyno.

W granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązuje:

· zakaz realizacji obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych z tras komunikacyjnych na obiekty wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy,

· nakaz realizacji nowej zabudowy sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego zespołu ruralistycznego wsi Chwaszczyno, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją miejscowej budowlanej,

· zakaz realizacji masztów,

· nakaz uwzględnienia ustaleń w zakresie geometrii dachów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie.

W celu ochrony krajobrazu kulturowego na rysunku planu oznaczono obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy:

· budynki mieszkalne przy ulicy Oliwskiej 88, 90, 94-96, 155,

· budynki mieszkalne przy ulicy Gdyńskiej 66, 77, 83,

· budynek mieszkalny przy ulicy Wiejskiej 22.

Dla obiektów o zachowanych walorach historycznych obowiązuje: dopuszczenie rozbudowy, odbudowy i nadbudowy oraz budowy w miejscu obiektów, pod warunkiem zachowania historycznej proporcji zabudowy, historycznej bryły oraz historycznego kształtu dachu.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze planu stwarza strefa sanitarna od cmentarza 50 m. W strefie obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

Oprócz wyżej wymienionej strefy obszar planu znajduje się w oddziaływaniu akustycznym przebiegających przez niego dróg krajowej i wojewódzkiej (ulica Gdyńska i Oliwska). Odczuwalne będzie również oddziaływanie akustyczne obwodnicy metropolitalnej OMT, po jej realizacji.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zmianami)). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

W planie ustalono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z intensywną zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych rejonach gminy.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Żukowo ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz zespołu gruntów położonych w centralnej części planu. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią działki drogowe

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. W centralnej części planu na gruntach gminnych przewiduje się

realizację zespołu usługowo – rekreacyjnego o funkcji publicznej. W ramach zespołu dopuszczone są do realizacji usługi z zakresu administracji publicznej, ochrony zdrowia i oświaty. W ramach tego zespołu możliwa jest również zespołów zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Oprócz wyżej wymieniowego w granicach planu znajduje się również ośrodek zdrowia. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie również z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe do czasu wykonania sieci zbiorczej są dopuszczone wyłącznie dla systemu kanalizacji. Rozwiązania indywidualne dopuszczone są jedynie dla systemu zaopatrzenia w ciepło.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDG, KDL i KDD. Drogi oznaczone symbolem KDG pełnia obecnie funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Funkcja tych dróg ulegnie zmianie po wykonaniu obwodnicy metropolitalnej, dla której ustalono w planie niewielka rezerwę terenową. Nie należy jednak zakładać, że po zmianie funkcji drogi te będą mogły służyć bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych w granicach planu. W ustaleniach planu ogranicza się dostępność tych dróg, w tym w zakresie realizacji zjazdów bezpośrednich z działek budowlanych. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez komunikację wewnętrzną, istniejącą lub wydzielaną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Gminy Żukowo sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz Gminy Żukowo wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żukowie, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia,

miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Sposób rozstrzygnięcia uwag spowodował konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu. W przypadku powyższych czynności Burmistrz zastosował sposób powiadamiania społeczeństwa jak w przypadku pierwszego wyłożenia. Uwagi złożone w drugim wyłożeniu zostały rozstrzygnięte pozytywnie jedynie w zakresie odnoszącym się do nieruchomości nimi objętymi, bez wpływu istotnego na sposób zagospodarowania innych terenów. Sposób rozstrzygnięcia tych uwag pozwolił zakończyć procedurę planistyczną i umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Żukowie celem uchwalenia

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żukowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Gminy Żukowo uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu oraz produkcyjną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDG stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza granice gminy. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Obszary położone w granicach planu stanowią część obszaru zurbanizowanego gminy Żukowo i pełnią w układzie przestrzennym gminy funkcję lokalnego centrum usług skoncentrowanych. Rozwój zagospodarowania na obszarze planu był intensywny w ostatnich latach. W wyniku tych działań zrealizowano liczne przedsięwzięcia mieszkaniowe i związane z działalnością gospodarczą. Realizacja ustaleń planu spowoduje dalszy rozwój terenów inwestycyjnych. Efektem tego rozwoju będzie uzupełnienie struktury rozwijających się

terenów inwestycyjnych w granicach opracowania i wykształcenie spójnego przestrzennie układu urbanistycznego centrum wsi Chwaszczyno.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2017 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Żukowie na podstawie Uchwały Nr XXXIII/377/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizy. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. **Procedura**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

d) wystosowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

e) w skutek uwzględniania uwag ponawiano procedurę wyłożenia,

f) sposób rozstrzygnięcia uwag w drugim wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Żukowie celem uchwalenia.