DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11.07.2023 r.

Poz. 3298

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 11.07.2023 13:46:59

UCHWAŁA NR LX/785/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino w rejonie ul. Malinowej, ul. Pszennej i ul. Lipowej, gmina Żukowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/436/2021 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino w rejonie ul. Malinowej, ul. Pszennej i ul. Lipowej, gmina Żukowo, 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., Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. i Nr LIX/773/2023 z dnia 30 maja 2023 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino w rejonie ul. Malinowej, ul. Pszennej i ul. Lipowej, gmina Żukowo**,** zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 22,30 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 nieuwzględnionych 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;

4) załącznik 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

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

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,

d) ZP – teren zieleni urządzonej,

e) ZPWS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych,

f) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,

g) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

h) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki,

b) istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania.

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska;

5. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy oraz powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych.

6. 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 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;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia do przeprowadzania tej procedury w granicach planu.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania działki; 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym w zakresie handlu, gastronomii, administracji i działalności biurowej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, usług rzemieślniczych i innych form działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

7) 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 1,5 metra;

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

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

10) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych;

11) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

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

13) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, przy zachowaniu symetrycznego nachylenia głównych połaci dachowych;

14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów;

2) linie, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów;

3) w zakresie formy, kolorystyki i wystroju budynków ustala się:

a) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych działek budowlanych,

b) ograniczenie kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła i kamień oraz barw szarych z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,

c) za wyjątkiem obiektów produkcyjnych i magazynowych wykluczenie stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz typu sidding,

d) nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i czerni w odcieniach matowych,

e) dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji i dachu budynków innej niż określona w lit. b, wyłącznie dla elementów dekoru architektonicznego związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń w tym zakresie wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów oraz wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się zachowanie zachowania istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

6) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy dachu istniejących budynków podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w przypadku gdy odbiega ona od ustalonej w planie lub przyjęcie formy dachu ustalonej dla poszczególnych terenów;

7) 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 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;

6) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

c) ZP, ZPWS – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

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

2) w granicach Zbiornika, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

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

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN i MNU nie mniejsza niż 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

b) PU nie mniejsza niż 800 m^2,

c) ZPWS nie mniejsza niż 1200 m^2,

d) ZP nie mniejsza niż 2000 m^2,

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MNU i U nie mniejszy niż 22 m dla zabudowy wolnostojącej i 11 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) PU, ZPWS, ZP nie mniejszy niż 20 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 wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się:

1) oznaczoną na rysunku planu, strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino, wynoszącą 35 m licząc w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują odległości obiektów budowlanych godnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych według określonych funkcji:

a) budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35 m,

b) obiekty produkcyjne – 25 m,

c) budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m,

d) wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m,

e) parkingi dla samochodów – 20 m;

3) oznaczoną na rysunku planu, strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki, wynoszącą 4,0 m licząc w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 3, obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji zabudowy;

5) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

6) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy (powierzchnia 180,00 m n.p.m), zgodnie z planem generalnym dla lotniska, wykonanym na podstawie przepisów odrębnych.

7) w zasięgu powierzchni, o których mowa w pkt 6:

a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,

b) przy obliczaniu wysokości obiektu należy uwzględnić także umieszczone na dachu kominy, anteny oraz inne obiekty i urządzenia, a w przypadku dróg także ich skrajnie,

c) obowiązuje zakaz sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą.

8) na całym obszarze planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na części obszaru objętego planem obowiązuje zakaz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) oznaczony na rysunku planu istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania;

12) przykrycie lub likwidacja rowu wskazanego w pkt 11 może być wykonana jedynie na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, przy czym:

a) skanalizowanie rowu jest możliwe jeżeli zostanie zachowana ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem,

b) w terenach objętych planem dopuszczalna jest zmiana przebiegu rowu względem obecnej lokalizacji, przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

2) dopuszczenie wykorzystania do obsługi komunikacyjnej terenów dróg położonych poza granicami planu, bezpośrednio przylegających do nich;

3) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

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

a) szerokość nie mniejsza niż:

- 6 m w celu zapewnienia dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych,

- 8 m w celu zapewnienia dojazdu do powyżej 3 działek budowlanych,

b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m,

c) przy realizacja dojazdów będących przedłużeniem dróg i dojazdów już istniejących należy wykonać nowo realizowany odcinek z zachowaniem szerokości części istniejącej,

d) dojazdy należy wykonać w pierwszej kolejności od dróg niższej klasy technicznej,

e) na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu, a w przypadku terenu oznaczonego symbolem 3PU także w parkingach wielopoziomowych;

2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) usług – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

3) 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 usług 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 ustala się:

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

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

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewydzielonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;

4) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej lub istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody, w tym związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszczenie wykorzystania do celów technologicznych w procesach przemysłowych indywidualnych ujęć wody,

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

5) w zakresie systemu kanalizacji:

a) nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy projektowanej lub istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;

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

a) obowiązku bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora, z dopuszczeniem odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń określonych w lit. b,

b) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- z pozostałych terenów zagospodarowanie tych wód w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- dopuszczenie zagospodarowania niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaży rozsączających, obniżeń terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,

- należy zabezpieczyć nieruchomość przed napływem wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich oraz ich odpływem na tereny sąsiednie,

- należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

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

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

e) należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;

7) 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 realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,

c) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;

8) 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,

c) dopuszczenie stosowania zbiorników na gaz;

9) w zakresie systemu ciepłowniczego:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

b) dopuszczenie wykorzystania do dostawy ciepła instalacji, o których mowa w pkt. 7 lit. c;

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

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **1MN** (pow. 8,24 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, przy czym odległości pomiedzy budynkami w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 10m,

b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,

c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **30%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,6**,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **40%** powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, 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 oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,

i) istniejące działki budowlane powstałe przed wejściem w życie ustaleń planu o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. h są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:

- **9 m** dla budynków mieszkalnych,

- **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,

- **9 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych – **2**,

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

m) maksymalny wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

n) parametry dachu - dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25º do 45º, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych, lukarn i wykuszy, z dopuszczeniem stosowania dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dachów o kącie nachylenia od 10º do 45º, w tym dachów płaskich i półpłaskich,

o) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków w zabudowie wolnostojącej – 30 m i bliźniaczej - 15 m;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10,

b) w terenie znajduje się istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania,

c) w działaniach na rowie, o którym mowa w lit. b należy stosować ustalenia § 9 pkt 12;

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, tj. 7KDD, 8KDD i 10KDW oraz dojazdów niewydzielonych;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **2MNU** (pow. 2,18 ha), ustala się:

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

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, przy czym odległości pomiedzy budynkami w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 10 m,

b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,

c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) wykluczenie realizacji usług związanych z logistyką, w tym baz transportowych, baz spedycyjnych i terenów magazynowo – składowych, usług związanych z dystrybucją paliw i obsługą komunikacji (warsztatów naprawy pojazdów, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych) oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów i gruzu,

e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,8**,

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, 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 oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,

k) istniejące działki budowlane powstałe przed wejściem w życie ustaleń planu o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. j są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,

l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

m) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:

- **10,5** dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz mieszkalno - usługowych,

- **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,

- **10,5 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej**,**

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **2**,

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

o) maksymalny wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

p) parametry dachu - dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25º do 45º, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych, lukarn i wykuszy oraz dachy płaskie i półpłaskie,

q) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków w zabudowie wolnostojącej – 30 m i bliźniaczej - 15 m,

r) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **500 m²**;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10;

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, tj. 7KDD i 11KDW oraz dojazdów niewydzielonych;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3PU** (pow. 9,64 ha), ustala się:

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

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

a) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

b) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) obowiązuje zakaz:

- składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów i gruzu,

- składowania materiałów sypkich, biomasy i cieczy poza magazynami,

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

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **60%** powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,2**,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **10%** powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **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 oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,

j) istniejące działki budowlane powstałe przed wejściem w życie ustaleń planu o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. i są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych, parkingów wielopoziomowych oraz garaży i parkingów podziemnych,

l) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:

- **15 m** dla obiektów produkcyjnych, budynków usługowych i magazynów,
- **8 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
- **20 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i technologicznej,

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków usługowych i obiektów produkcyjnych oraz parkingów wielopoziomowych – **3**,
- budynków gospodarczych, garaży i magazynów – **1**,

n) maksymalny wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

o) parametry dachu - dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25º do 45º oraz dachy płaskie i półpłaskie,

p) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 100 m,

q) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **do 2000 m²**;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10,

b) teren częściowo położony jest w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki,

c) w zasięgu stref, o których mowa w lit. b obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 2 i pkt 4;

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, tj. 7KDD oraz dojazdów niewydzielonych, z dopuszczeniem wjazdów do drogi 6KDL poprzez teren 4ZP;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** (pow. 0,49 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie**: zieleń urządzona;

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

a) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej w formie zieleni izolacyjnej,

b) obowiązuje zakaz realizacji budynków,

c) zakaz realizacji parkingów i miejsc do parkowania;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10,

b) teren częściowo położony jest w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki,

c) w zasięgu stref, o których mowa w lit. b obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 2 i pkt 4;

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, tj. 6KDL, 7KDD oraz dojazdów niewydzielonych,

c) dopuszczenie realizacji wjazdów z drogi 6KDL służących obsłudze komunikacyjnej terenu 3PU, pod warunkiem, że liczba wjazdów nie będzie większa niż 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZPWS** (pow. 0,12 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie**: zieleń urządzona i wody powierzchniowe;

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

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie wykorzystywania na cele zbiorników retencyjnych i cieków odprowadzających wody opadowe i roztopowe, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) zakaz realizacji parkingów i miejsc do parkowania;

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

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

6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10;

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, tj. 7KDD, 8KDD i 10KDW poprzez teren 1MN;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

12) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDL** (pow. 0,44 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: droga publiczna klasy lokalnej;

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

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu: nieregularna od 15 m do 17 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10,

b) teren częściowo położony jest w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki,

c) w zasięgu stref, o których mowa w lit. b obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt. 2 i pkt. 4;

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, ograniczona zgodnie z ustaleniami dla stref 3PU i 4ZP;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7KDD** (pow. 0,36 ha), **8KDD** (pow. 0,23 ha), **9KDD** (pow. 0,04 ha) ustala się:

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

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

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 7KDD – plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi w odległości od 4 m do 7 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8KDD – 12 m, na odcinku plan ustala jedynie wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 6 m od granicy planu,
- 9KDD - plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości od 0 m do 15 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10,

b) tereny 7KDD, 9KDD częściowo położone są w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki,

c) w zasięgu stref, o których mowa w lit. b obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 2 i pkt 4,

d) w terenach 7KDD, 8KDD znajduje się istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania,

e) w działaniach na rowie, o którym mowa w lit. d należy stosować ustalenia § 9 pkt 12;

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 lub projektowanych sieci;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDW** (pow. 0,29 ha), **11KDW** (pow. 0,27 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie**: drogi wewnętrzne;

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

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 10KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,

- 11KDW – nieregularna od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m;

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

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

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10;

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 lub projektowanych sieci;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 21. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino oraz fragmentu wsi Miszewko, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XLVII/566/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 256).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/785/2023
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 15 czerwca 2023 r.

GMINA ŻUKOWO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI BANINO W REJONIE UL. MALINOWEJ, UL. PSZENNEJ I UL. LIPOWEJ, GMINA ŻUKOWO



Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie:

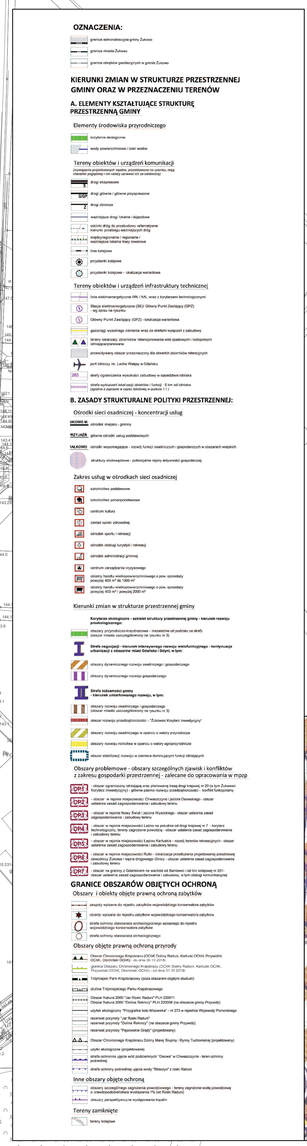
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- ZP – teren zieleni urządzonej
- ZPWS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

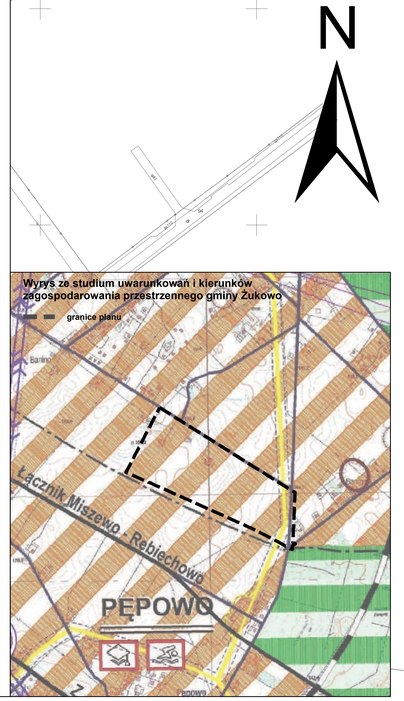
Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki
- istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub likwidacji w celu skanalizowania

Oznaczenia informacyjne:

- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino i DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/785/2023
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 15 czerwca 2023 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Żukowie stwierdza, że w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino w rejonie ul. Malinowej, ul. Pszennej i ul. Lipowej, gmina Żukowo** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/785/2023

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 15 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Żukowie postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino w rejonie ul. Malinowej, ul. Pszennej i ul. Lipowej, gmina Żukowo**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD i ZP;
2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/785/2023
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 15 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

……..

(po uzyskaniu nr uchwały)