# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15.12.2022 r.

Poz. 5165

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 15.12.2022 14:41:33

**UCHWAŁA NR LII/700/2022**
**RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Pępowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r poz. 503, ze zm.) na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo, Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr L/614/2018 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Pępowo, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 dla południowej części wsi Pępowo.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 319,94 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 1.
## Przepisy wprowadzające

**§ 2.** 1. **Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.**

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –ustalenia zawarte w §4;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu –ustalenia zawarte w §5;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej– ustalenia zawarte w §6;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych –ustalenia zawarte w §7;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa–ustalenia zawarte w §8;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym– ustalenia zawarte w §9;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia zawarte w §10;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia zawarte w §11;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w §12;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zawarte w §13;

11) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia zawarte w §14.

3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

1) symbol terenu;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;

4) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) symbol terenu;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;

3) parametry, wyposażenie, dostępność.

6. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:

a) MN– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U - tereny zabudowy usługowej,

c) US,ZP–tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

d) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,

e) UP - tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, magazynowej, składowej,

f) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

g) R - tereny rolnicze,

h) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

i) ZP – tereny zieleni urządzonej,

j) ZE – tereny zieleni ekologicznej,

k) ZL - tereny lasów,

l) ZL,ZC – tereny lasów i zabytkowy teren cmentarza,

m) KK - tereny kolejowe,

n) KP – tereny parkingów,

o) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym E - elektroenergetycznych, K – kanalizacja,

G - gazownictwo, tereny dróg publicznych, w tym:

p) KDS - droga ekspresowa,

q) KDZ – droga zbiorcza,

r) KDL - drogi lokalne,

s) KDD - drogi dojazdowe,

t) KDW - tereny dróg wewnętrznych,

u) KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych,

v) KX - tereny ciągów pieszych;

5) naturalne zbiorniki wodne do zachowania i ochrony;

6) cieki wodne do zachowania;

7) obszar ujęty w ewidencji zabytków – cmentarz poewangelicki rodziny Hoene;

8) granica strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem;

9) budynki o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu;

10) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy: kapliczka, krzyż – do ochrony ustaleniami planu;

11) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

12) historyczne aleje i szpalery do ochrony;

13) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV wraz z pasem technologicznym

o szerokości 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);

14) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach);

15) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach);

16) gazociągi wysokiego ciśnienia DN 100 i DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną dla budynków jedno i wielorodzinnych szerokości 40 m (po 20 m od osi gazociągu);

17) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy;

18) strefa ograniczonego użytkowania do 7 km od punktu odniesienia lotniska - cały obszar planu;

19) korytarz technologiczny dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 szerokości 6 m – po 3 m od osi kolektora;

20) korytarz technologiczny dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 Żukowo – Kokoszki szerokości 16 m–po 8 m od osi kolektora;

21) tereny zamknięte;

22) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

7. Oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** 1. **W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:**

1) budynek główny – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki mieszkalne itp.;

2) budynek towarzyszący – rozumie się przez to obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże;

3) dach dwuspadowy – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;

4) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowej do 100. Dach taki może składać się z jednej lub więcej połaci, niekoniecznie symetrycznych, umożliwiających właściwe odprowadzenie wody opadowej z powierzchni dachu;

5) kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych): rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;

6) maksymalny procent powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

7) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.,

8) miejsce parkingowe – rozumie się przez to miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, realizowane jako miejsca naziemne na terenie lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową;

9) miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –rozumie się przez to miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla

osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

10) nawierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć nawierzchnię asfaltową, bitumiczną, betonową, kostkową, klinkierową, brukową z płyt betonowych lub kamienno-betonowych, dla ścieżek pieszych – dodatkowo żwirową;

11) oś linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;

12) pas technologiczny linii 110 kV – rozumie się przez to obszar o szerokości 40,0 m, po 20,0 m po obu stronach osi linii;

13) pas technologiczny linii 15 kV – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;

14) pas technologiczny linii 400 kV – rozumie się przez to obszar o szerokości 60 m, po 30 m po obu stronach osi linii;

15) przepisy odrębne – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;

16) szerokości elewacji frontowej – rozumie się przez to szerokość elewacji budynku znajdującej się od strony frontu działki przy czym dla budynków nie usytuowanych równolegle lub prostopadle do frontu działki, za elewację frontową należy przyjąć dłuższy bok budynku;

17) szerokość frontu działki – rozumie się przez to szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

18) teren – rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

19) wysokość zabudowy – rozumie się przez to dla budynków wysokość określaną zgodnie

z przepisami odrębnymi w sprawie warunków techniczno-budowlanych, dla pozostałych obiektów budowlanych – wysokość do najwyżej położonego punktu obiektu liczoną od poziomu terenu przy obiekcie;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również

w kondygnacjach podziemnych;

3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu przy uwzględnieniu ograniczeń w użytkowaniu oraz zakazów zabudowy zawartych w §10.

2. Dla funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej w terenach o symbolach MN i MN,U dopuszcza się:

1) na terenach z zabudową wolnostojąca – nie więcej niż jeden budynek mieszkalny na każde 800 $m^2$ działki;

2) na terenach z zabudową bliźniaczą – nie więcej niż jeden budynek na każde 500 $m^2$ działki;

3) na terenach z zabudową szeregową – nie więcej niż jeden budynek na każde 200 $m^2$ działki;

4) dla budynków sytuowanych według zasad ustalonych w pkt. 1-3 należy zachować odstęp pomiędzy budynkami nie mniejszy niż 6 m.

3. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

1) dla terenów w obszarze strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko – parkowego:

a) dla nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do lokalnej tradycji budowlanej w zakresie gabarytów, kształtu dachu, kolorystyki i materiałów budowalnych,

b) wykończenie elewacji z materiałów pochodzenia naturalnego – w tym przede wszystkim tynk, kamień (jedynie w partii cokołowej i dla budynków gospodarczych do 1 kondygnacji nadziemnej), drewno oraz materiałów ceramicznych – w tym przede wszystkim cegła, przy czym nie dopuszcza się stosowania cegły klinkierowej,

c) dla elewacji budynków obowiązuje następująca kolorystka:

- w przypadku pokrycia cegłą, kamieniem, drewnem – naturalny kolor zastosowanych materiałów,

- w przypadku pokrycia tynkiem – odcienie bieli, beżu, jasnoszarego oraz barwy z palety ziemi;

2) dla pozostałych terenów:

a) wykończenie elewacji z materiałów pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujących naturalne – tynk, kamień, drewno oraz materiałów ceramicznych – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne),

b) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji, dla tynków dopuszcza się zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej,

w tym jednego przewodniego,

c) ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni, grafitu

i szarości,

d) zakaz budowy blaszanych budynków towarzyszących w tym budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, towarzszących zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej.

4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji. Dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu ustala się wymóg nawiązania formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

5. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych rozbudów, nadbudów i przebudów istniejących w dniu uchwalenia planu budynków ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

2) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 30 m2;

3) dla budynków wyższych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się podczas wymiany pokrycia dachu, pozostawienie istniejącej wysokości budynku z dopuszczeniem tolerancji wynikającej ze zmian technologicznych;

4) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu

o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;

5) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.

6. Dla zabudowy bliźniaczej ustala się lokalizację maksymalnie dwóch segmentów ze sobą graniczących.

7. Dla zabudowy szeregowej ustala się lokalizację maksymalnie siedmiu segmentów ze sobą graniczących.

8. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wyposażenia terenu i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych.

9. Parametry i wskaźniki lokalizacji zabudowy ujęto w ustaleniach szczegółowych § 15. Dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami ustala się: maksymalną wysokość 50 m (nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp. – dla tych obiektów maksymalna wysokość wg wymogów technologicznych), przy czym przy lokalizacji tych obiektów należy wziąć pod uwagę ustalenia, o których mowa w § 10 ust 6 planu, geometria dachu – dachy dowolne.

10. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy

i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla wydzielonego terenu.

11. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.

12. Cały obszar planu położony jest w strefie ograniczonego użytkowania do 7 km od punktu odniesienia lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęs

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszarowe formy prawnej ochrony przyrody,

o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

4) dla terenów oznaczonych symbolem US,ZP, ZP, ZE – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1) - 4), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ewentualny negatywny wpływ na środowisko.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na terenie objętym inwestycją.

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu, nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie.

7. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących oczek wodnych, zbiorników wodnych, przy czym w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się ich przebudowę, w tym zmianę linii brzegowej przy zachowaniu lub powiększeniu ich pojemności.

8. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych w całym obszarze planu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód. Dla rowów przecinanych przez projektowany układ drogowy należy zapewnić swobodny przepływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć, zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

9. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem:

1) wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu,

e) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

2) Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności na terenach o symbolach MN,U, U, UP nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3) Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

11. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej oraz badań gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić analizę geotechniczną posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.

12. W obszarze planu wyznaczono historyczne aleje i szpalery do ochrony oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania;

2) usuwanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi jedynie w koniecznym przypadku, w przypadku wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza;

3) przy kompensacji przyrodniczej należy stosować gatunki tożsame z gatunkami historycznymi, uwzględniając warunki siedliskowe.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W zasięgu obszaru opracowania nie występują obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego.

2. W granicach opracowania planu znajduje się obszar ujęty w ewidencji zabytków – cmentarz poewangelicki rodziny Hoene, dla którego obowiązuje zakres i zasady ochrony:

1) ochronie podlega zachowany starodrzew, historyczny układ cmentarza, zachowane mogiły, ukształtowanie terenu;

2) dopuszcza się prowadzenie prac adaptacyjnych, rewitalizacyjnych, sanitarnych i pielęgnacyjnych

w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie elementów objętych ochroną wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

3. W obszarze planu wyznaczono budynki o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu, dla których obowiązuje zakres i zasady ochrony:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z szalunkiem drewnianym, odeskowaniem i detalem architektonicznym, dla pozostałych budynków dopuszcza się ocieplenie zewnętrznych ścian, dla wszystkich budynków dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektu wg parametrów zawartych w §4, w zakresie zgodnym z wymienionymi w §6 ust. 3 pkt.1 przedmiotami ochrony, zakaz nadbudowy budynków, dopuszcza się wymianę połaci dachu i zmianę wysokości wynikającą z rozwiązań technologicznych konstrukcji dachu;

4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór stolarki historycznej, również pod względem podziałów stolarki;

5) w przypadku rozbiórki (w sytuacji złego stanu technicznego i/lub utraty wartości historycznych) obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla lokalizacji nowych budynków zawarte w §15, przy czym dopuszcza się odbudowę obiektu historycznego zachowującą wysokość oraz kształt dachu budynku pierwotnego.

4. W obszarze planu wyznaczono obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy: kapliczka, krzyż, do ochrony ustaleniami planu. Ustala się dla nich nakaz zachowania i ochrony w zakresie lokalizacji, formy, materiałów i kolorystyki.

5. W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg zasięgu na rysunku planu). W obrębie wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wszelkie prace budowlane naruszające strukturę gruntu lub zmiana dotychczasowego zagospodarowania terenu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem (zasięg pokazano na rysunku planu), dla której obowiązuje zakres i zasady ochrony:

1) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu dworsko – parkowego;

2) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy

i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych;

3) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje ograniczenie gabarytów w tym wyklucza się lokalizowanie dominant wysokościowych.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – drogi publiczne o symbolach: 03.KDZ, 04.KDL, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 070.KDD, 096.KDD, 097.KDD, 098.KDD, 099.KDD, 100.KDD.

3. W terenach o symbolach 16.US,ZP, 64.US,ZP, 77.ZP, 78.ZP, dopuszcza się realizację zadań publicznych (w tym inwestycji celu publicznego).

4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w tym kiosków,

a w terenach o symbolu ZP dopuszcza się tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez plenerowych, w tym namiotów oraz powłok pneumatycznych.

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1).

2. W obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

3. W obszarze opracowania nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

4. Plan miejscowy decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego (decyzja nr: WBG-OGR.404.19.2022.AS.2 z dnia 10 maja 2022 r.) zmienia przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,0159 ha na cele nieleśne.

**§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. We wszystkich terenach dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału działek budowlanych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. W zakresie scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – 800 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 500 $m^2$,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 200 $m^2$,

d) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi (tereny o symbolach MN,U) – 1000 $m^2$,

e) dla zabudowy produkcyjno – usługowej ( tereny o symbolu UP) – 2500 $m^2$,

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – 20 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 12 m,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 7 m,

d) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi (w terenach o symbolu MN,U) – 25 m,

e) dla zabudowy produkcyjno – usługowej ( tereny o symbolu UP) – nie określa się;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75 – 115 stopni.

3. Dopuszcza się łączenia i podziały działek budowlanych. W zakresie łączenia i podziału działek

ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – 800 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 500 $m^2$,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 200 $m^2$,

d) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi (tereny o symbolach MN,U) – 1000 $m^2$,

e) dla zabudowy produkcyjno – usługowej ( tereny o symbolu UP) – 2500 $m^2$;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – 20 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 12 m,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 7 m,

d) dla zabudowy usługowej oraz łączącej funkcje mieszkalne z usługowymi (w terenach o symbolu MN,U) – 25 m,

e) dla zabudowy produkcyjno – usługowej ( tereny o symbolu UP) – nie określa się;

3) dla pozostałej zabudowy dopuszcza się dowolne podziały na działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż ustalona w pkt. 3 dla danego terenu:

1) na regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia niezbędnego dojścia i dojazdu oraz poszerzenia dróg. Minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – dojazdy o długości do 50 m: minimum 6,0 m, dojazdy o długości powyżej 50 m: minimum 8,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m i jednocześnie zgodne z przepisami odrębnymi; parametry nowo wydzielanych dojść - zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych.

**§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy tej części budynku, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. Przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.

4. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV, dla których obowiązują pasy technologiczne linii - w obrębie pasa technologicznego występują ograniczenia w zagospodarowaniu, związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;

2) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci;

3) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przez obszar planu przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 150 MOP 5,5 MPa relacji Pępowo – Grzybno oraz DN 100 MOP 5,5 MPa relacji Juszkowo - Wiczlino, wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - zał. nr 2 w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których są wyznaczane:

1) dla budynków mieszkalnych jedno - i wielorodzinnych szerokość strefy kontrolowanej wynosi 40 m

(po 20 m od osi gazociągów);

2) dla pozostałych obiektów – zgodnie z tabelą nr 1, kolumna 7, stanowiącą część Załącznika nr 2 do ww. Rozporządzenia;

3) wskazane powyżej szerokości stref kontrolowanych od gazociągów są odległościami minimalnymi,

4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych i ich sąsiedztwie należy uzgadniać

z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku.

6. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, oznaczone na rysunku planu zgodnie

z dokumentacją rejestracyjną lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy;

2) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, w przypadku dróg również ich skrajnie.

7. Dla sieci kanalizacji tłocznej DN 200 ustalono zabezpieczenie w postaci korytarza technologicznego

o szerokości 6 m – po 3 m od osi kolektora tłocznego w celu zagwarantowania prawidłowej eksploatacji sieci i stałego dostępu dla służb komunalnych. W obszarze korytarza technologicznego należy umożliwić dojazd do sieci. W obszarze korytarza technologicznego obowiązuje zakaz zabudowy.

8. Dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 ustalono zabezpieczenie w postaci korytarza technologicznego o szerokości 16 m – po 8 m od osi kolektora tłocznego w celu zagwarantowania prawidłowej eksploatacji sieci i stałego dostępu dla służb komunalnych. W obszarze korytarza technologicznego należy umożliwić dojazd do sieci. W obszarze korytarza technologicznego obowiązuje zakaz zabudowy.

9. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 400 kV obowiązuje pas technologiczny, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas technologiczny o szerokości 60 m – po 30 m od osi linii. Dla zagospodarowania w obszarze przebiegu linii elektroenergetycznej ustala się:

1) w obszarze wyznaczonego pasa technologicznego obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych

i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi – warunki lokalizacji pozostałych obiektów muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

2) w obszarze wyznaczonego pasa technologicznego lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii 400 kV (w świetle koron),

4) dopuszcza się wykonanie napraw i prac remontowych oraz konserwacyjnych na istniejącej linii,

5) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz

linii, która w przyszłości ewentualnie zostanie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

10. Przez obszar planu przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,tj. obszar ograniczonego zainwestowania wzdłuż linii kolejowej (pas o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru) oraz strefa wymaganego każdorazowego uzgadniania wykonywania robót budowlanych z zarządcą infrastruktury kolejowej – w pasie 20 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego. Granicę pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego pokazano na rysunku planu.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez

ul. Gdańską (droga powiatowa przebiegająca za północną granicą planu), łączącą obszar opracowania z Gdańskiem oraz ulicę Armii Krajowej, łączącą obręb Pępowo z miastem Żukowo.

2. Obsługa komunikacyjna terenów odbywa się z istniejących i projektowanych dróg publicznych gminnych: 03.KDZ – klasy zbiorczej, 04.KDL – klasy lokalnej oraz 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 040.KDD, 070.KDD, 096.KDD, 097.KDD, 098.KDD, 099.KDD, 100.KDD – klasy dojazdowej oraz pozostałych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych.

3. Obsługa komunikacyjna terenów lub działek, w tym działek nowowydzielanych, przyległych do dróg publicznych powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, a realizacje nowych zjazdów do terenów lub działek, w tym działek nowowydzielanych, należy sytuować od strony istniejącej lub projektowanej, w tym również nowowydzielanej, drogi lub ulicy o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy (np. w sytuacji, gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od strony istniejącej lub projektowanej, w tym nowowydzielanej, drogi o niższej klasie). Lokalizacja zjazdu oraz jego parametry techniczne wymagają zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Dla nowych budynków ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lub jego programu użytkowego):

1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;

2) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych;

3) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,

4) 2 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy;

5) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;

6) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług

o powierzchni użytkowej do 30 m2;

5. W terenach o symbolach U, UP, MN,U należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) min 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

6. Dopuszcza się bilansowanie wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych według ustaleń zawartych w ust. 4 i 5 w ramach jednej inwestycji.

7. Miejsca parkingowe wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych (z wyjątkiem terenów

o symbolach 01.KDS,02.KDS i 102.KDS) wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi

(ustawa o drogach publicznych).

8. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

9. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym paragrafie.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych,

w przypadku braku dostępu do sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z własnych ujęć wody - studni;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych

i rozdzielczych;

3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

4) dla terenów oznaczonych symbolem UP, dla obiektów budowlanych produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

5) dla podmiotów gospodarczych, zobligowanych do zabezpieczenia przeciwpożarowego należy zapewnić źródło wody inne niż pochodzące z sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych

i tłocznych;

2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

3) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

4) zakaz odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;

2) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki, pozostałe wody opadowe należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;

3) wody opadowe z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);

4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji;

5) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych;

6) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na terenie objętym inwestycją, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych;

7) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną

oraz zaleganiem wód opadowych;

8) nie dopuszcza się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości;

9) nakaz zachowania systemu rowów melioracyjnych w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody;

10) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych, dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych

z przeznaczeniem na cele p.poż.;

11) ustala się nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej – w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się jej przebudowę;

12) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz z lokalnych lub indywidualnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV, 110kV i 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;

4) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych lub wymianę istniejących napowietrznych linii energetycznych jedynie w formie linii kablowej, przy czym gdy z przyczyn technicznych lub formalno prawnych nie jest to możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

5) dopuszcza się remonty istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 400kV obowiązuje pas technologiczny, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci – zgodnie z §10 ust. 9;

7) dla linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci- zgodnie z §10 ust. 4;

8) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 110kV i 15kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;

9) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15kV, w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 3 m – po 1,5 m od osi linii;

10) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury w celu usunięcia ewentualnych kolizji

z projektowanym zagospodarowaniem.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,

w tym tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych za wyjątkiem:

a) zabudowy związanej z procesem budowlanym,

b) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,

c) krótkotrwałych imprez;

2) na terenach dróg publicznych (z wyjątkiem terenów 01.KDS, 02.KDS, 102.KDS) i dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, w tym w formie obiektów tymczasowych.

**§ 14. Stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## Rozdział 3.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 15.** 1. **Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu:** 6.MN, 7.MN, 8.MN, 34.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

a) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny o symbolach 7.MN, 8.MN i 34.MN znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu:** 37.MN, 38.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej ;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 38.MN, 41.MN, 45.MN i 46.MN znajdują się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

b) tereny o symbolach 37.MN, 38.MN, 41.MN, 42.MN, 44.MN, 46.MN znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) tereny o symbolach 38.MN i 46.MN znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu:** 26.MN, 27.MN, 29.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wg ustaleń

§4 ust. 2, 6 i 7,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudowa bliźniaczą - 40%, z zabudową szeregową – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki z zabudową bliźniaczą - 35%, z zabudową szeregową 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie dla zabudowy bliźniaczej – 1,2 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,8), dla zabudowy szeregowej –1,5 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,

h) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny o symbolach 27.MN, 29.MN, 32.MN, 33.MN znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia

§10 ust. 4 i §12 ust. 4.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu:** 28.MN, 30.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu:** 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 62.MN, 63.MN, 65.MN, 66.MN, 67.MN, 68.MN, 70.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz budowę nowych budynków niezbędnych dla funkcjonowania siedliska rolniczego, w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych oraz zabudowy mieszkaniowej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 10 m,
- dachy dowolne,

c) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dowolne,

d) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

e) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 54.MN, 55.MN znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny o symbolach 55.MN i 68.MN znajdują się w zasięgu stref ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §6 ust. 5,

c) teren o symbolu 62.MN w zasięgu korytarza technologicznego dla sieci kanalizacji tłocznej DN 200 szerokości 6 m – po 3 m od osi kolektora - obowiązują ustalenia §10 ust. 7.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **symbol terenu:** 59.MN, 111.MN, 113.MN, 116.MN, 121.MN, 122.MN, 123.MN, 125.MN, 126.MN, 139.MN, 143,MN, 144.MN, 148.MN, 159.MN, 160.MN, 161.MN, 167.MN, 168.MN, 169.MN, 170.MN, 171.MN, 172.MN, 173.MN, 174.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,

- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa jest zgodna z jego ustaleniami,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) w terenach o symbolach 111.MN, 113.MN i 116.MN budynki lokalizowane od frontu działki (ul. Armii Krajowej) sytuować kalenicą główną równolegle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Armii Krajowej (teren o symbolu 03.KDZ), budynki towarzyszące w głębi działki lokalizować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Armii Krajowej (teren o symbolu 03.KDZ),

h) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach: 111.MN, 113.MN, 125.MN, 126.MN, 144.MN, 148.MN, znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny 116.MN, 159.MN, 160.MN i 161.MN znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) w granicach terenów o symbolach 113.MN i 116.MN występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia §6 ust. 3,

d) tereny o symbolach 171.MN, 172.MN, 174.MN znajdują się w zasięgu korytarza technologicznego dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 Żukowo – Kokoszki szerokości 16 m – po 8 m od osi kolektora - obowiązują ustalenia §10 ust. 8,

e) tereny 111.MN, 113.MN i 121.MN położone są w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **symbol terenu:** 118.MN;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:
- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,7 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) dla działek wydzielonych przy ul Armii Krajowej (teren o symbolu 03.KDZ) budynki główne lokalizowane od frontu działki sytuować kalenicą główną równolegle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Armii Krajowej (teren o symbolu 03.KDZ), budynki towarzyszące w głębi działki lokalizować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Armii Krajowej (teren o symbolu 03.KDZ),

h) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m – kąt pochylenia połaci dachowej od 17 do 25,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m – kąt pochylenia połaci dachowej od 17 do 25,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** w granicach terenu występuje budynek o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia

§6 ust. 3.

8. **<u>Karta terenu nr 8:</u>**

1) **symbol terenu:** 1.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U, 11.MN,U, 12.MN,U, 48.MN,U, 49.MN,U, 50.MN,U, 112.MN,U, 114.MN,U,181.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, przy czym dla terenu 112.MN,U dopuszcza się budynki bliźniacze sytuowane przy zachowaniu zasad zawartych w §4 ust. 2 i 6,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz budowę nowych budynków niezbędnych dla funkcjonowania siedliska rolniczego, w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej (z zastrzeżeniem pkt.2 lit a),
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały (w tym dla terenów o symbolach 181.MN,U, 48.MN,U, 114.MN,U i 112.MN,U – nie mniej niż 40 m od krawędzi jezdni dróg serwisowych Obwodnicy Metropolitalnej Trójmiasta),

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 1,6 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1,2),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,7 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków oraz ich rozbudów,

g) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

h) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych oraz zabudowy mieszkaniowej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 10 m,

- dachy dowolne,

c) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dowolne,

d) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

e) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 1.MN,U, 9.MN,U, 11.MN,U, 49.MN,U znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) teren o symbolu 50.MN,U znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) tereny o symbolach 12.MN,U, 48.MN,U, 49.MN,U, 50.MN,U i 112.MN,U znajdują się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

d) w granicach terenu o symbolu 181.MN,U znajduje się historyczna aleja i szpaler drzew – obowiązują ustalenia §5 ust. 12;

e) w granicach terenu o symbolu 11.MN,U znajduje się naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony.

9. **Karta terenu nr 9:**

1) **symbol terenu:** 4.MN,U, 79.MN,U, 157.MN,U, 158.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) w granicach terenu 79.MN,U występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia

§6 ust. 3,

b) teren 79.MN,U położony jest w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **symbol terenu:** 51.MN,U, 53.MN,U, 58.MN,U, 60.MN,U, 61.MN,U, 69.MN,U, 71.MN,U, 72.MN,U, 73.MN,U, 75.MN,U, 76.MN,U, 81.MN,U, 82.MN,U, 83.MN,U, 84.MN,U, 85.MN,U, 86.MN,U, 89.MN,U, 91.MN,U, 92.MN,U, 93.MN,U, 94.MN,U, 130.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz budowę nowych budynków niezbędnych dla funkcjonowania siedliska rolniczego, w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa magazynowa – hurtownia w terenie o symbolu 75.MN,U jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały (w tym dla terenów o symbolach 51.MN,U i 53.MN,U – nie mniej niż 40 m od krawędzi jezdni dróg serwisowych Obwodnicy Metropolitalnej Trójmiasta),

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1,5),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) w terenie o symbolu 75.MN,U dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków oraz ich rozbudów, w pozostałych terenach nie dopuszcza się,

g) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

h) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

d) dla budynków głównych oraz zabudowy mieszkaniowej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- dla terenu o symbolu 75.MN,U – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 40-45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 18-30, dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

e) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 10 m,

- dla terenu o symbolu 75.MN,U – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 40 -45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 18-30, dla pozostałych terenów: dachy dowolne,

f) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dla terenu o symbolu 75.MN,U – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 40-45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 18-30, dla pozostałych terenów: dachy dowolne,

g) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

h) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 51.MN,U, 53.MN,U, 73.MN,U, 75.MN,U, 89.MN,U, 92.MN,U, 93.MN,U, 94.MN,U znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny o symbolach 71.MN,U, 75.MN,U i 92.MN,U znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9

i §12 ust. 4,

c) teren o symbolu 53.MN,U znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §6 ust. 5;

d) w granicach terenów o symbolach 73.MN,U i 92.MN,U występują budynki o wartościach historyczno–kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia §6 ust. 3,

e) w granicach terenu o symbolu 73.MN,U występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych - krzyż, współtworzący klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia §6 ust. 4, w granicach terenów o symbolach 71.MN,U, 75.MN,U i 130.MN,U występują naturalne zbiorniki wodne do zachowania.

11. **<u>Karta terenu nr 11:</u>**

1) **symbol terenu:** 131.MN,U, 132.MN,U, 134.MN,U, 135.MN,U, 136.MN,U, 138.MN,U, 140.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne, mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,7 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **symbol terenu:** 133.MN,U, 142.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- budynki główne usługowe,

- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),

- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz budowę nowych budynków niezbędnych dla funkcjonowania siedliska rolniczego, w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

e) dla budynków głównych oraz zabudowy mieszkaniowej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

f) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- dachy dowolne,

g) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

h) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

i) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

13. **Karta terenu nr 13:**

1) **symbol terenu:** 87.MN,U, 88.MN,U, 95.MN,U, 96.MN,U, 97.MN,U, 98.MN,U, 100.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oraz budowę nowych budynków niezbędnych dla funkcjonowania siedliska rolniczego, w zabudowie zagrodowej dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5. ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1,5),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków oraz ich rozbudów,

g) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

h) w terenach o symbolach 87.MN,U i 100.MN,U budynki lokalizowane od frontu działki (ul. Gdańska) sytuować kalenicą główną równolegle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Gdańskiej (ulica poza opracowaniem planu), budynki towarzyszące w głębi działki lokalizować kalenicą główną równolegle lub prostopadle do wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Gdańskiej (ulica poza opracowaniem planu),

i) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

j) dla budynków głównych oraz zabudowy mieszkaniowej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne), przy czym dla terenu o symbolu 100.MN,U – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 m – 1,8 m – dachy o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 17-25,

k) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość 12 m,
- dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 m – 1,8 m – dachy o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale

17-25,

l) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 m – 1,8 m – dachy o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale

17-25,

m) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

n) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren o symbolu 88.MN,U znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny o symbolach 87.MN,U, 96.MN,U, 97.MN,U, 98.MN,U i 100.MN,U znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem - obowiązują ustalenia

§6 ust. 6,

c) w granicach terenów o symbolach 87.MN,U, 100.MN,U występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia §6 ust. 3.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **symbol terenu:**101.MN,U, 102.MN,U, 103.MN,U, 104.MN,U, 105.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej sytuowane przy zachowaniu zasad zawartych w §4 ust. 2, 6 i 7,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 30%

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1,5),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny o symbolach 101.MN,U i 105.MN,U znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **symbol i powierzchnia terenu:** 137.RM;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne,
- dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu– zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,4),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków oraz ich rozbudów,

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:

- maksymalna wysokość 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45,

b) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie występują.

16. **Karta terenu nr 16:**

1) **symbol terenu:**124.U, 128.U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne usługowe w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji publicznej, nauki, oświaty, ochrony zdrowia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie itp.,
- budynki towarzyszące,
- parkingi,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 90%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 5%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 3,6 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 2,7),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

e) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

f) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

g) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenu o symbolu 124.U dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu o symbolu 109.KP,

b) powiązanie komunikacyjne terenu 124.U z drogą publiczną należy zapewnić w granicach terenu 109.KP.

17. **Karta terenu nr 17:**

1) **symbol terenu:** 74.UP, 166.UP, 179.UP;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP – tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, magazynowej, składowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne usługowe w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie oraz usługi obsługi komunikacji,
- budynki główne - przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe, składowe i rzemiosło,
- zbiorniki przemysłowe,
- place składowe, place postojowe,
- budynki główne dowolnie łączące funkcje (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją produkcyjną i usługową),
- budynki towarzyszące,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami planu,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- nowa zabudowa mieszkaniowa,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz pola namiotowe i biwakowe,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) zakaz lokalizacji nowych budynków przy granicy działki, dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących przy granicy działki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie1,5 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 1),

f) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,6 m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku;

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne), przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku wysokości do 15 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- dachy dowolne,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) dla budowli:

- maksymalna wysokość 15m,
- dachy dowolne,

d) w zakresie wykończenia budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

e) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 74.UP i 179.UP znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) teren o symbolu 179.UP znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

18. **Karta terenu nr 18:**

1) **symbol terenu:** 2.R, 117.R, 129.R, 141.R, 146.R, 150.R, 155.R, 162.R, 163.R, 164.R, 175.R, 182.R, 183.R;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniające podstawowego przeznaczenia terenów,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – 90%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** – nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 2.R, 146.R, 150.R, 162.R i 163.R znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny o symbolach 2.R, 117.R, 146.R, 150.R, 155.R, 162.R, 163.R znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) tereny o symbolach 141.R, 146.R, 175.R znajdują się w zasięgu korytarza technologicznego dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 Żukowo – Kokoszki szerokości 16 m – po 8 m od osi kolektora - obowiązują ustalenia §10 ust. 8,

d) tereny 117.R i 146.R położone są w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10,

e) w granicach terenów o symbolach2.R, 146.R i 175.R występują naturalne zbiorniki wodne do zachowania i ochrony,

f) w granicach terenów o symbolach 2.R, 146.R,150.R i 183.R występują cieki wodne do zachowania.

19. **Karta terenu nr 19:**

1) **symbol i powierzchnia terenu:** 13.R, 14.R, 20.R, 22.R, 25.R;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,

- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- zieleń naturalna i komponowana,
- dojścia, dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniające podstawowego przeznaczenia terenów,
- dopuszcza się lokalizację naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 13.R, 20.R znajdują się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

b) tereny o symbolach 14.R, 22.R znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

c) w granicach terenu o symbolu 14.R zlokalizowany jest naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony, w granicach terenu o symbolu 25.R znajduje się ciek wodny do zachowania.

20. **Karta terenu nr 20:**

1) **symbol terenu:** 5.WS, 18.WS, 19.WS, 39.WS, 40.WS, 90.WS, 99.WS, 107.WS, 149.WS, 151.WS, 156.WS;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania**: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) **dopuszczalne oraz wykluczone formy i sposoby zagospodarowania:**

a) ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,

c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych,

d) dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie zmieniającą podstawowego przeznaczenia terenów,

e) zakaz lokalizacji budynków;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

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

a) teren o symbolu 19.WS znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

b) teren o symbolu 99.WS znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego - obowiązują ustalenia §6 ust. 6,

c) tereny o symbolach 5.WS, 90.WS, 107.WS, 151.WS, 156.WS znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

d) tereny o symbolach 5.WS, 40.WS, 151.WS i 156.WS znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć - obowiązują ustalenia §10 ust. 9

i §12 ust. 4 .

21. **Karta terenu nr 21:**

1) **symbol terenu:**15.ZL, 17.ZL, 21.ZL, 23.ZL, 35.ZL, 36.ZL;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZL– lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,
- drogi w gruntach leśnych,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia turystyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniające podstawowego przeznaczenia terenów,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 80%,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren 17.ZL znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) teren 35.ZL znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) teren o symbolu 21.ZL znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

d) w granicach terenu 17.ZL znajduje się ciek do zachowania.

22. **Karta terenu nr 22:**

1) **symbol terenu:**47.ZL, 110.ZL, 115.ZL, 120.ZL, 145.ZL, 147.ZL, 152.ZL, 165.ZL;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZL– lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca podstawowego przeznaczenia terenów,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz zabudowy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 90%,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 115.ZL, 165.ZL znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) tereny o symbolach 152.ZL i 165.ZL znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

c) w granicach terenu o symbolu 147.ZL znajduje się naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony,

d) tereny 110.ZL, 115.ZL, 120.ZL, 145.ZL i 152.ZL położone są w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

23. **Karta terenu nr 23:**

1) **symbol terenu:** 80.ZL,ZC;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** ZL,ZC – tereny lasów i zabytkowy teren cmentarza:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,
- zieleń naturalna i urządzona,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca podstawowego przeznaczenia terenów,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz sytuowania budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 80%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** cały teren 80.ZL,ZC stanowi obszar ujęty w ewidencji zabytków – cmentarz poewangelicki rodziny Hoene – obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

24. **Karta terenu nr 24:**

1) **symbol terenu:** 24.ZE, 52.ZE;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania**: tereny zieleni ekologicznej:

a) dopuszczalne, podstawowe formy zagospodarowania:

- zieleń ekologiczna (naturalna),

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- zieleń komponowana,
- uprawy rolne,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniające podstawowego przeznaczenia terenów;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren 24.ZE znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

b) w granicach terenu 24.ZE znajduje się ciek wodny do zachowania.

25. **Karta terenu nr 25:**

1) **symbol terenu:** 16.US,ZP, 64.US,ZP;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: US – tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej:**

a) funkcja podstawowa:

- zieleń urządzona, komponowana i zieleń naturalna,
- ścieżki, przejścia, place spotkań,
- obiekty sportu i rekreacji, w tym boiska sportowe oraz budynki sportu i rekreacji,
- budynki towarzyszące, w tym obiekty zaplecza sanitarnego,
- place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.,
- altany obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- obiekty i budynki o charakterze publicznym, jako zaplecze dla funkcji sportu i rekreacji,

b) funkcja uzupełniająca:

- budynki gastronomii, handlu detalicznego,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- ścieżki rowerowe,
- obiekty tymczasowe,
- parkingi,
- dopuszcza się lokalizację naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych,

c) wykluczone formy zabudowy

- budynki usługowe z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a i b,
- działalność i przedsięwzięcia uciążliwe wg ustaleń § 5 ust. 10 oraz lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla obiektów i budynków sportu i rekreacji – forma i gabaryty oraz geometria dachów– kształtowana indywidualnie, według potrzeb funkcjonalnych,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

c) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie występują.

26. **Karta terenu nr 26:**

1) **symbol terenu:** 77.ZP, 78.ZP;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania**: tereny zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne, podstawowe formy zagospodarowania:

- zieleń naturalna i zieleń komponowana,
- naturalne i sztuczne zbiorniki wodne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- budynki towarzyszące, w tym sanitariaty,
- budynki usług handlu i gastronomii,
- obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- obiekty tymczasowe, w tym związane z organizacją imprez plenerowych w tym powłoki pneumatyczne i namioty,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zagospodarowania:

- boiska sportowe.

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały

b) procent powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,

d) ścieżki piesze i pieszo rowerowe oraz place należy wykonać w nawierzchni utwardzonej,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków towarzyszących oraz budynków usług handlu i gastronomii:

- maksymalna wysokość 6 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
- dachy dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach 77.ZP i 78.ZP znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

b) w granicach terenu o symbolu 78.ZP znajduje się naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony,

c) w granicach terenu 78.ZP znajduje się ciek wodny do zachowania.

27. **Karta terenu nr 27:**

1) **symbol terenu:**109.KP, 127.KP;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: KP – tereny parkingów:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- drogi dojazdowe,
- ścieżki i drogi rowerowe,
- chodniki, przejścia piesze,
- parkingi naziemne, podziemne, zatoki parkingowe,

- parkingi wielopoziomowe w budynkach,
- parkingi dla autobusów,
- parking dla rowerów,
- wiaty przystankowe,
- zajezdnie autobusowe,
- budynki i obiekty służące obsłudze węzła komunikacyjnego, w tym budynki kas biletowych, sanitariaty ogólnodostępne, budynki administracyjne ,
- jako uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, punkty informacyjne,
- zieleń urządzona uzupełniająca, w tym zieleń wysoka, średnia i niska;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 10%;

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 20%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,3 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,2),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków i obiektów:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,

b) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny położone są w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10,

b) w granicach terenu 109.KP dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla terenu o symbolu 124,

c) w granicach terenu 109.KP należy zapewnić powiązanie komunikacyjne terenu 124.U z drogą publiczną.

28. **Karta terenu nr 28:**

1) **symbol terenu:** 106.E, 154.E;

2) **przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania**: E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyczne;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 90% utwardzenia terenu;

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

29. **Karta terenu nr 29:**

1) **symbol terenu:**3.K,153.K, 176.K, 177.K, 178.K;

2) **przeznaczenie terenu, sposoby zabudowy i zagospodarowania**: K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren 153.K położony jest w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

30. **Karta terenu nr 30.**

1) **symbol terenu:** 119.KK;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** KK - tereny kolejowe,

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:**

a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu wynikające z podstawowej funkcji terenu, w tym lokalizację budynków i budowli służących obsłudze kolei (m in. perony, kasy biletowe),

b) dopuszcza się przejazd drogi publicznej w parametrach niezbędnych dla funkcjonowania tej drogi,

c) dopuszcza się lokalizację przejścia pod/nad torami wraz z niezbędną infrastrukturą w parametrach i wyposażeniu niezbędnym dla funkcjonowania tego przejścia,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów i urządzeń wynikające z wymogów technologicznych oraz funkcjonalnych;

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

a) obszar stanowi teren zamknięty, przez który przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego,

b) teren znajduje się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i 9 oraz §12. ust 4.

31. **Karta terenu nr 31.**

1) **symbol i powierzchnia terenu:** 180.RM;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne,
- dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- budynki służące gospodarce rolnej, w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu– zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,8),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:

- maksymalna wysokość 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

- dachy dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 35 do 45,

b) dla budynków i obiektów gospodarczych i inwentarskich w dopuszczonej, istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość – 10 m,

- dachy dowolne,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia §4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren znajduje się w zasięgu korytarza technologicznego dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 Żukowo – Kokoszki szerokości 16 m – po 8 m od osi kolektora - obowiązują ustalenia §10 ust. 8.

32. **Karta terenu nr 32.**

1) **symbol terenu:** 184.E;

2) **przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania**: E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyczne – lokalizacja stacji transformatorowej 110/15kV „GPZ Miszewo”;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej,

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się gabaryty obiektów i budynków wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się 80% utwardzenia terenu,

c) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w granicach terenu występuje naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony.

33. **Karta terenu nr 33.**

1) **symbol terenu:** 108.MN,U;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- budynki główne usługowe,
- budynki główne łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe (nie określa się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową),
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa jest zgodna z jego ustaleniami,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa w formie zabudowy szeregowej i bliźniaczej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9 (przy czym dla kondygnacji nadziemnej 0,6),

e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t przy głównym wejściu do budynku,

f) budynki główne należy lokalizować od frontu działki, budynki towarzyszące z tyłu działki,

g) parametry dla nowo wydzielonej działki budowlanej – obowiązują ustalenia §9 ust. 2 i 3;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 40-45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 18-30,

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 40-45 lub przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2 – 1,8 m o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 18-30,

c) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 4 ust. 3,

d) dla istniejących budynków oraz ich rozbudów, nadbudów i przebudów – obowiązują ustalenia §4 ust. 5;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** w granicach terenu znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, do ochrony ustaleniami planu – obowiązują ustalenia

§6 ust.3.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – TERENY KOMUNIKACYJNE.

**§ 16.** 1. **Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu:** 01.KDS, 02.KDS, 102.KDS;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi ekspresowe;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) tereny objęte granicami planu to fragmenty planowanej drogi ekspresowej – Obwodnicy Metropolitalnej Trójmiasta,

b) dopuszcza się urządzenie terenu oraz drogi, obiekty i urządzenia niezbędne dla realizacji inwestycji Obwodnicy Metropolitalnej Trójmiasta,

c) teren o symbolu 01.KDS znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

d) teren 02.KDS znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu:** 03.KDZ;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi zbiorcze;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy zbiorczej, jednojezdniowe, dwupasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

c) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) dopuszcza się realizację dróg/ścieżek rowerowych,

e) teren znajduje się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

f) teren znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć - obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

g) przez teren przebiega ciek wodny do zachowania,

h) w granicach terenu znajdują się aleje i szpalery drzew do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 12.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu:** 04.KDL;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi lokalne;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

c) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonej,

d) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

e) przekrój drogi należy wyposażyć w ścieżkę lub drogę rowerową,

f) teren znajduje się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4;

g) .teren znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć - obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

h) przez teren przebiega ciek wodny do zachowania.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu:** 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 040.KDD, 070.KDD;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

c) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonej,

e) dopuszcza się realizację dróg/ścieżek rowerowych,

f) tereny o symbolach 05.KDD, 07.KDD znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

g) tereny o symbolach 06.KDD i 07.KDD w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć - obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4

h) teren o symbolu 07.KDD znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem – obowiązują ustalenia §6 ust. 6,

i) przez tereny o symbolach 05.KDD i 07.KDD przebiegają cieki wodne do zachowania,

j) teren 070.KDD położony jest w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu:** 096.KDD, 097.KDD, 098.KDD, 099.KDD, 100.KDD;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych (poszerzenie drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu),

b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy dojazdowej – niezbędne poszerzenie drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu – ul. Graniczna,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

c) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonej,

e) dopuszcza się realizację dróg/ścieżek rowerowych.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014KDW, 016.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 035.KDW, 036.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 045.KDW, 046.KDW, 047.KDW, 048.KDW, 050.KDW, 051.KDW, 052.KDW, 053.KDW, 054.KDW, 056.KDW, 057.KDW, 058.KDW, 060.KDW, 061.KDW, 062.KDW, 063.KDW, 064.KDW, 065.KDW, 066.KDW, 069.KDW, 071.KDW, 072.KDW, 073.KDW, 074.KDW, 075.KDW, 076.KDW, 077.KDW, 078.KDW, 079.KDW, 080.KDW, 081.KDW, 082.KDW, 083.KDW, 084.KDW, 085.KDW, 086.KDW, 087.KDW, 088.KDW, 089.KDW, 090.KDW, 091.KDW, 094.KDW, 095.KDW, 101.KDW;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe i jednopasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,

c) szerokość jezdni dla ulic dwupasmowych - min.5,0 m, dla ulic jednopasmowych z zachowaną wzajemną widocznością oraz możliwością mijanek – min. 3m,

d) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich oraz wiat przystankowych, oświetlenia, wyposażenia ulicznego oraz zjazdów,

e) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni oraz dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny,

f) tereny o symbolach 016.KDW, 018.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 030.KDW, 033.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 046.KDW, 050.KDW, 052.KDW, 072.KDW, 075.KDW, 089.KDW, 090.KDW znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

g) tereny o symbolach 014.KDW, 016.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 030.KDW, 038.KDW, 089.KDW, 090.KDW i 095.KDW znajdują się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

h) tereny o symbolach 016.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW i 095.KDW znajdują się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu – obowiązują ustalenia §10 ust. 5,

i) tereny o symbolach 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 045.KDW i 101.KDW znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem – obowiązują ustalenia §6 ust. 6,

j) teren o symbolu 052.KDW znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §6 ust. 5,

k) przez tereny 016.KDW i 028.KDW przebiegają cieki wodne do zachowania,

l) tereny 071.KDW, 073.KDW, 082.KDW i 083.KDW znajdują się w zasięgu korytarza technologicznego dla sieci kanalizacji tłocznej DN 400 Żukowo – Kokoszki szerokości 16 m – po 8 m od osi kolektora - obowiązują ustalenia §10 ust. 8,

m) tereny 071.KDW, 072.KDW i 073.KDW położone są w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego – obowiązują ustalenia §10 ust. 10.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 015.KDX, 017.KDX, 025.KDX, 049.KDX, 059.KDX, 067.KDX, 068.KDX, 93.KDX;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren ciągów pieszo - jezdnych,

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość ciągu – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni oraz realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,

c) tereny o symbolach 015.KDX, 025.KDX i 049.KDX znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4.

8. **Karta terenu nr 8:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 023.KX, 024.KX, 032,KX, 055.KX, 092.KX,

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren ciągów pieszych,

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość ciągu – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się ruch kołowy oraz rowerowy,

c) tereny o symbolach 023.KX i 092.KX znajdują się w zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązują ustalenia §10 ust. 4 i §12 ust. 4,

d) teren 092.KX znajduje się w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć - obowiązują ustalenia §10 ust. 9 i §12 ust. 4,

e) teren 032.KX znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu - obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

**§ 17.** 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 71/4 i 71/5 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr V/102/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 stycznia 2003 r.

2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 70/2 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr III/57/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r.

3) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 70/1 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr XVI/259/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r.

4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 52 obr. Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr XXII/347/2000 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 maja 2000 r.

5) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 50/10 do 50/17, 50/18 do 50/25 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr III/56/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r.

6) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 38/11 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr VIII/157/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 maja 2003 r.

7) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części działki Nr 37/7 (dawna 37/4) we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr XVI/258/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r.

8) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 188/8 do 188/10 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr III/62/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r.

9) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 106/2, 106/4, 106/5 we wsi Pępowo. gmina Żukowo - Uchwała Nr III/58/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r.

10) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Pępowo - południe - Uchwała Nr XL/649/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 stycznia 2006 r.

11) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Pępowo, w rejonie ulic: Chłopskiej, Brzozowej, Akacjowej i Granicznej - Uchwała Nr XXXII/343/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

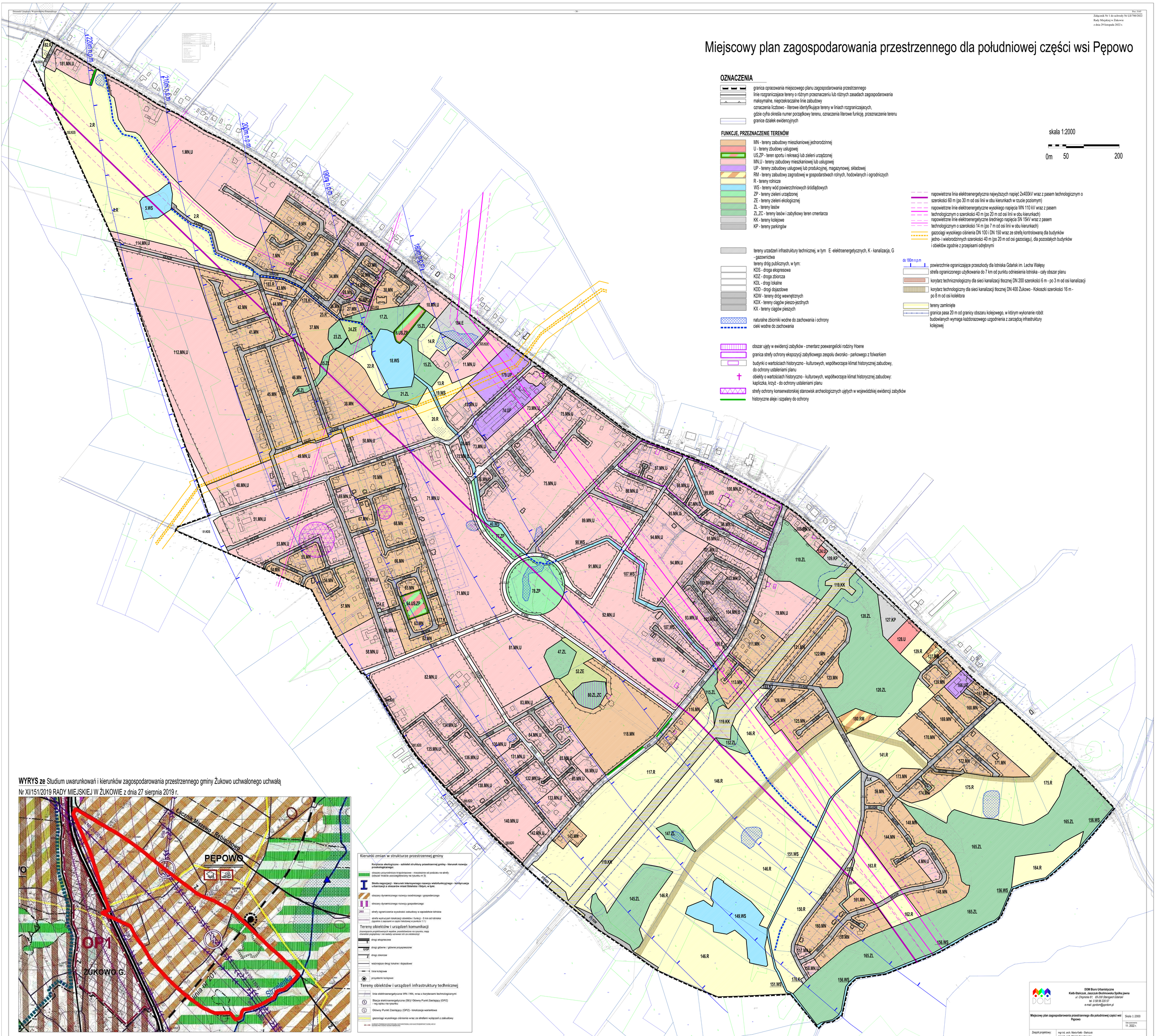
**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

**Witold Szmidtke**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/700/2022
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 listopada 2022 r.

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Pępowo




**WYRYS ze** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalonego uchwałą Nr XI/151/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE z dnia 27 sierpnia 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/700/2022

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.)**

Udokumentowano, że w czasie **I wyłożenia do publicznego wglądu** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 30 lipca 2021 r. do 3 września 2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 17 września 2021 r. wpłynęły następujące uwagi:

1. Uwaga Studio Projekt WM (nr kancelaryjny uwagi: 50914) z dnia 02.08.2021 r. (wpływ: 04.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – zmiana lokalizacji dróg wewnętrznych wydzielonych w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne i zmiana linii rozgraniczających w oparciu o załącznik graficzny do uwagi.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz zapewnia ciągłość komunikacji – nie ma przesłanek, aby wprowadzać zmiany w zastanym stanie ewidencyjnym.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

2. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 51173) z dnia 02.08.2021 r. (wpływ: 05.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – zmiana lokalizacji dróg wewnętrznych wydzielonych w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne i zmiana linii rozgraniczających w oparciu o załącznik graficzny do uwagi.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz zapewnia ciągłość komunikacji – nie ma przesłanek, aby wprowadzać zmiany w zastanym stanie ewidencyjnym.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

3. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 52824) z dnia 09.08.2021 r. (wpływ: 13.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 97, terenu oznaczonego symbolem 150.R (teren rolniczy) – zmiana przeznaczenia terenów o symbolach 150.R i 176.K w obszarze działki nr 97 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: pozostawiono bez zmian - wg dokumentu studium przedmiotowa działka stanowi obszar przyrodniczo – krajobrazowy, a ponadto w obszarach obniżenia terenu następuje spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

4. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53220) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 16.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 82, terenu oznaczonego symbolem 146.R (teren rolniczy) – przeznaczenie działki nr 82 na funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: pozostawiono bez zmian - teren położony peryferyjnie względem istniejącego zainwestowania, brak dojazdu do działki; wg dokumentu studium przedmiotowa działka stanowi obszar przyrodniczo – krajobrazowy, a ponadto w obszarach obniżenia terenu następuje spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

5. **1** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 315/3, 315/4 i dotyczy terenów: 34.MN,U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej), 018.KDW (teren dróg wewnętrznych)– zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 34.MN,U na MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz przywrócenie funkcji mieszkaniowej na działce nr 315/4 stanowiącej część drogi oznaczonej 018.KDW i w konsekwencji likwidację linii zabudowy na działkach nr 315/4 i 315/3;

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo (w zakresie zmiany funkcji terenu 34.MN,U na MN).**

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona częściowo – w zakresie zmiany przeznaczenia terenu o symbolu 34.MN,U na 34.MN; uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej likwidacji drogi 018.KDW na działce nr 315/4 - droga służy obsłudze cieku wodnego i jest częściowo wydzielona geodezyjnie – droga oraz nieprzekraczalne linie zabudowy do pozostawienia.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**5.2** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu 23.ZL – dopisanie do ustaleń dla terenu 23.ZL możliwości wykonania placu zabaw dla dzieci, siłowni zewnętrznej, terenu z urządzeniami rekreacyjnymi, w tym boisk sportowych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: w terenach o przeznaczeniu leśnym nie można wpisywać tego typu ustaleń – nie planuje się odlesienia terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**5.3** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 31/51, 31/49 i terenów 9.MN,U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej), 017.KDW (tereny dróg wewnętrznych) – przywrócenie na działkach 31/51, 31/49 stanowiących fragment drogi 017.KDW funkcji mieszkaniowo – usługowej – włączenie do terenu 9.MN,U i likwidacja linii zabudowy na zmienionym fragmencie.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: włączono dz. 31/51 oraz 31/49 do terenu 9.MN,U; zwężono teren drogowy do 5m – uwzględnienie istniejącego podziału geodezyjnego, przy czym nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu 017.KDW na 017.KDX, utrzymano nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**5.4** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 31/53 i 31/54 i terenu 28.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)– w karcie terenu o symbolu 28.MN dopisać, że zainwestowanie działek nr 31/53 i 31/54 jest zgodne z ustaleniami planu;

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona**

Uzasadnienie: zmieniono zapisy tekstowe dla karty terenu 28.MN.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**5.5** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu 26.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – w terenie o symbolu 26.MN likwidacja wskazanych w uwadze 3 linii zabudowy (od strony południowej, zachodniej i wschodniej);

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**5.6** Uwaga Margo – Invest Sp z o.o. (nr kancelaryjny uwagi: 53410) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu 024.KX (tereny ciągów pieszych) – zmiana funkcji terenu 024.KX na teren KDX ( z ciągów pieszych na pieszo – jezdne);

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

6. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53412) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 32/21 i teren oznaczony symbolem 21.ZL (teren lasów) – zmiana przeznaczenia terenu leśnego na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych –działka 32/21 z dostępem do drogi.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: dla przedmiotowego terenu z uwagi na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych oraz położenie w otoczeniu zbiornika wodnego nie jest zasadne lokalizowanie zabudowy zagrodowej;

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**6.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53412) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 24.R (tereny rolnicze) – zmiana przeznaczenia terenu 24.R z terenów rolniczych na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: zmiana przeznaczenia terenu 24.R na funkcję zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych nie jest zasadna z uwagi na otoczenie tego terenu przez tereny leśne oraz potrzebę pozostawienia terenów wolnych od zabudowy w sąsiedztwie istniejącego cieku wodnego; z uwagi na charakter obszaru dokonano zmiany oznaczenia z gruntów rolnych na tereny ZE – zieleni ekologicznej.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**6.3** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53412) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 22.R (tereny rolnicze) – dopisanie w karcie terenu 22.R w pkt 2, lit a karty terenu – dopuszczenie wykonania naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona**

Uzasadnienie: dopisano w karcie terenu o symbolu 22.R dopuszczenie lokalizacji naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**6.4** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53412) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 16.R (tereny rolnicze) – zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 16.R na funkcje usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US,ZP) oraz dopisanie do funkcji uzupełniającej możliwości lokalizacji naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona**

Uzasadnienie: Zmieniono przeznaczenie terenu o symbolu 16.R na teren 16.US,ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. Dla terenu dopisano dopuszczenie lokalizacji naturalnych lub sztucznych zbiorników wodnych.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

7. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53413) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 32/20, teren oznaczony symbolem 13.R (tereny rolnicze) – zmiana funkcji terenu 13.R na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo**

Uzasadnienie: przeznaczono część terenu o symbolu 13.R dla funkcji MN,U – poszerzono teren 11.MN o część działki dochodzącą do ul. Gdańskiej oraz rozszerzono funkcję terenu 11.MN na 11.MN,U.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**7.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 53413) z dnia 16.08.2021 r. (wpływ: 17.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 32/22, teren oznaczony symbolem 20.R (tereny rolnicze) – zmiana funkcji terenu 20.R na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej MN,U.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: nie zmieniono funkcji terenu 20R - teren ten przylega do naturalnego cieku wodnego i stanowi bufor pomiędzy terenami inwestycyjnymi – przeznaczenie go na teren inwestycyjny jest niezasadne.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

8. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 54458) z dnia 23.08.2021 r. (wpływ: 24.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 206/7, teren oznaczony symbolem 146.R (tereny rolnicze), 145.ZL (tereny lasów) – na części działki wydano decyzję wz - dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren leśny pozostawić w użytkowaniu leśnym – teren lasów.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: teren położony peryferyjnie względem istniejącego zainwestowania, brak dojazdu do działki, teren położony w obszarach obniżenia terenu – spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa. Wg dokumentu studium obszar przyrodniczo – krajobrazowy. Decyzję wydano przed pięcioma laty – do dnia złożenia uwagi nie zaczęto procesów inwestycyjnych - nie ma konieczności uwzględniania wydanych decyzji wz, a ich nieuwzględnienie nie skutkuje konsekwencjami finansowymi dla gminy.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

9. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 54459) z dnia 23.08.2021 r. (wpływ: 24.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 206/4, teren oznaczony symbolem 146.R (tereny rolnicze) – zmiana przeznaczenia działki na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: teren położony peryferyjnie względem istniejącego zainwestowania, brak dojazdu do działki, teren położony w obszarach obniżenia terenu – spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa. Wg dokumentu studium obszar przyrodniczo – krajobrazowy.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

10. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 54895) z dnia 26.08.2021 r. (wpływ: 26.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 60/3, teren oznaczony symbolem 109.KP (tereny parkingów), 124.U (tereny zabudowy usługowej) – brak zgody na parking zlokalizowany w terenie działki 60/3 – wnioskuje się o zmianę na funkcję MN,U.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona – teren parkingu jest niezbędny dla obsługi przystanku kolei metropolitalnej. Usługi są dopuszczone w terenie w terenie 124.U, gdzie dopuszczono także bilansowanie miejsc postojowych w terenie 109.KP.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

11. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 55242) z dnia 28.08.2021 r. (wpływ: 30.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 206/7, teren oznaczony symbolem 146.R (tereny rolnicze), 145.ZL (tereny lasów) – uwzględnienie w projekcie planu wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona**

Uzasadnienie: decyzja została wydana w 2016r. i do dnia dzisiejszego nie rozpoczęto inwestycji – nie ma konieczności uwzględniania wydanych decyzji wz, a ich nieuwzględnienie nie skutkuje konsekwencjami finansowymi dla gminy. Ponadto teren położony jest peryferyjnie względem istniejącego zainwestowania, brak dojazdu do działki, teren położony w obszarach obniżenia terenu – spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa. Wg dokumentu studium obszar przyrodniczo – krajobrazowy.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

12. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 55752) z dnia 31.08.2021 r. (wpływ: 31.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 187/3, teren oznaczony symbolem 2.R (tereny rolnicze) – zmiana przeznaczenia części działki oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.R na działkę z zabudową mieszkaniową MN.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo (dla części działki powyżej pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15kV).**

Uzasadnienie: wprowadzono drogę wewnętrzną na przedłużeniu ul. Majkowskiego, powiększono teren 1.MN,U, dopuszczając zasięg terenu inwestycyjnego do pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15kV.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

13. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 56955) z dnia 02.09.2021 r. (wpływ: 06.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – zmiana lokalizacji dróg wewnętrznych wydzielonych w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne i zmiana linii rozgraniczających w oparciu o załącznik graficzny do uwagi z uwzględnieniem zatok komunikacyjnych o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz zapewnia ciągłość komunikacji – nie ma przesłanek, aby wprowadzać zmiany w zastanym stanie ewidencyjnym.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

14. Uwaga Studio Projekt WM (nr kancelaryjny uwagi: 56969) z dnia 02.09.2021 r. (wpływ: 06.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – zmiana lokalizacji dróg wewnętrznych wydzielonych w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne i zmiana linii rozgraniczających w oparciu o załącznik graficzny do uwagi z uwzględnieniem zatok komunikacyjnych o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz zapewnia ciągłość komunikacji – nie ma przesłanek, aby wprowadzać zmiany w zastanym stanie ewidencyjnym.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

15. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 57002) z dnia 04.09.2021 r. (wpływ: 06.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 57/27, terenu oznaczonego symbolem 114.R (tereny rolnicze) – przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: włączono działkę do terenu o symbolu 113.MN, przy czym przez działkę przebiega linia najwyższych napięć wraz z pasem technologicznym, co powoduje znaczne ograniczenia dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

16. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 57132) z dnia 30.08.2021 r. (wpływ: 07.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 78/1, terenu oznaczonego symbolem 141.R (tereny rolnicze) – zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 141.R na teren zabudowy mieszkaniowej MN.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: uwzględniono częściowo w zakresie zmiany z terenów rolniczych bez zabudowy na tereny RM – zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (uwzględniono zapisy wydanej decyzji administracyjnej dla przedmiotowego obszaru).

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

17. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 57713) z dnia 08.09.2021 r. (wpływ: 09.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 57/28, terenu oznaczonego symbolem 114.R (tereny rolnicze) – zmiana funkcji na działkę usługowo-budowlaną.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: włączono działkę do terenu o symbolu 113.MN, przy czym przez działkę przebiega linia najwyższych napięć wraz z pasem technologicznym, co powoduje znaczne ograniczenia dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

18. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 57729) z dnia 08.09.2021 r. (wpływ: 09.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 57/47, terenu oznaczonego symbolem 114.R (tereny rolnicze), 115.ZL (teren lasów) – zmiana funkcji na działkę usługowo-budowlaną.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: uwzględniono częściowo na terenach dotychczas wskazywanych jako R-tereny rolnicze. Teren użytku Ls pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

19. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 57953) z dnia 09.09.2021 r. (wpływ: 10.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 195/47, terenów oznaczonych symbolami 46.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), 032.KX (tereny ciągów pieszych) – usunięcie lub przesunięcie ciągu pieszego poza granice działki 195/47 z uwagi na istniejące zagospodarowanie działki.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: przesunięto ciąg pieszy poza granice wnioskowanej działki.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

20. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 58720) z dnia 14.09.2021 r. (wpływ: 14.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 60/3, teren oznaczony symbolem 109.KP (tereny parkingów), 124.U (tereny zabudowy usługowej) – brak zgody na parking zlokalizowany w terenie działki 60/3 – wnioskuje się o zmianę na funkcję MN,U.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona – teren parkingu jest niezbędny dla obsługi przystanku kolei metropolitalnej. Usługi są dopuszczone w terenie w terenie 124.U, gdzie dopuszczono także bilansowanie miejsc postojowych w terenie 109.KP.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

21. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59287) z dnia 16.09.2021 r. (wpływ: 16.09.2021 r.) dot. rowu melioracyjnego w zachodniej części obszaru objętego planem miejscowym – Zabezpieczenie dostępu do rowu melioracyjnego od Miszewa do tzw. Pustego Stawu obok ul. Natura Park.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: dostęp do rowu został zapewniony poprzez pozostawienie terenów rolniczych wzdłuż rowu, wprowadzenia przedłużenia drogi o symbolu 014.KDW oraz wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach inwestycyjnych przylegających do rowu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

22. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59386) z dnia 13.09.2021 r. (wpływ: 17.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – zmiana lokalizacji dróg wewnętrznych wydzielonych w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne i zmiana linii rozgraniczających w oparciu o załącznik graficzny do uwagi z uwzględnieniem zatok komunikacyjnych o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz zapewnia ciągłość komunikacji – nie ma przesłanek, aby wprowadzać zmiany w zastanym stanie ewidencyjnym.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

23. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59608) z dnia 16.09.2021 r. (wpływ: 17.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 57/33, terenów oznaczonych symbolami 111.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 112.R (tereny rolnicze) – przeznaczenie działki na funkcję mieszkaniową lub mieszkaniowo - usługową.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: włączono teren działki do terenu o symbolu 111.MN.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

24. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59748) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 190/2, 190/3, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji w zabudowie bliźniaczej maksymalnie dwóch segmentów ze sobą graniczących – zapis ogranicza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: zapis służy przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**24.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59748) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 190/2, 190/3, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego odległości między budynkami w zabudowie bliźniaczej – 10m narusza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: zapis o konieczności zachowania odległości pomiędzy budynkami pozostawiono, przy czym zmniejszono minimalną odległość pomiędzy budynkami do 6 m.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**24.3** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59748) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 190/2, 190/3, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania wg załączonych w uwadze tabel, tj.: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, wykluczenie szeregowej, maksymalna pow. zab. działki 35%, minimalny procent pow. ter. biologicznie czynnych 35%, intensywność zabudowy 1,0 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7), maksymalna wysokość zab. 10m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: dla terenu, w granicach którego położone są przedmiotowe działki zmieniono parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zmian zaproponowanych w treści uwagi.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

25. **1** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59832) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji w zabudowie bliźniaczej maksymalnie dwóch segmentów ze sobą graniczących – zapis ogranicza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: zapis służy przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**25.2** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59832) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego odległości między budynkami w zabudowie bliźniaczej – 10m narusza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: zapis o konieczności zachowania odległości pomiędzy budynkami pozostawiono, przy czym zmniejszono minimalną odległość pomiędzy budynkami do 6 m.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**25.3** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59832) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania wg załączonych w uwadze tabel, tj.: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, wykluczenie szeregowej, maksymalna pow. zab. działki 35%, minimalny procent pow. ter. biologicznie czynnych 35%, intensywność zabudowy 1,0 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7), maksymalna wysokość zab. 10m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: z uwagi na charakter powstającej zabudowy oraz istniejące podziały geodezyjne w otoczeniu przedmiotowych działek zapisy pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

26. **1** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59863) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji w zabudowie bliźniaczej maksymalnie dwóch segmentów ze sobą graniczących – zapis ogranicza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: zapis służy przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**26.2** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59863) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego odległości między budynkami w zabudowie bliźniaczej – 10m narusza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: zapis o konieczności zachowania odległości pomiędzy budynkami pozostawiono, przy czym zmniejszono minimalną odległość pomiędzy budynkami do 6 m.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**26.3** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 59863) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania wg załączonych w uwadze tabel, tj.: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, wykluczenie szeregowej, maksymalna pow. zab. działki 35%, minimalny procent pow. ter. biologicznie czynnych 35%, intensywność zabudowy 1,0 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7), maksymalna wysokość zab. 10m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: z uwagi na charakter powstającej zabudowy oraz istniejące podziały geodezyjne w otoczeniu przedmiotowych działek zapisy pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

27. **1** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 60430) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego lokalizacji w zabudowie bliźniaczej maksymalnie dwóch segmentów ze sobą graniczących – zapis ogranicza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: zapis służy przeciwdziałaniu nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**27.2** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 60430) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – wykreślenie zapisu dotyczącego odległości między budynkami w zabudowie bliźniaczej – 10m narusza prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością przez niezależnych właścicieli.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: zapis o konieczności zachowania odległości pomiędzy budynkami pozostawiono, przy czym zmniejszono minimalną odległość pomiędzy budynkami do 6 m.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**27.3** Uwaga Makurat Invest (nr kancelaryjny uwagi: 60430) z dnia 17.09.2021 r. (wpływ: 20.09.2021 r.) dot. dz. geod. nr 194/10 i 194/91, terenu oznaczonego symbolem 41.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania wg załączonych w uwadze tabel, tj.: dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, wykluczenie szeregowej, maksymalna pow. zab. działki 35%, minimalny procent pow. ter. biologicznie czynnych 35%, intensywność zabudowy 1,0 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7), maksymalna wysokość zab. 10m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: z uwagi na charakter powstającej zabudowy oraz istniejące podziały geodezyjne w otoczeniu przedmiotowych działek zapisy pozostawiono bez zmian.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

28. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 55196) z dnia 25.08.2021 r. (wpływ: 27.08.2021 r.) dot. dz. geod. nr 189/2 – wniosek o wpisanie do planu przestrzennego ustaleń wynikających warunków zabudowy.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niezasadna.**

Uzasadnienie: nie dotyczy obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego (wg załącznika graficznego do wydanej decyzji obszar objęty inwestycją zlokalizowany jest poza granicami planu).

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Udokumentowano, że w czasie **II wyłożenia do publicznego wglądu** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 1 września 2022 r. do 23 września 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 12 października 2022 r. wpłynęły następujące uwagi:

1. Uwaga Studio Projekt WM (nr kancelaryjny uwagi: 53796) z dnia 02.09.2022 r. (wpływ: 06.09.2022 r.) dot. terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – uwzględnienie w projekcie planu miejscowego proponowanego podziału działek wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym (drogi dojazdowe, zatoki) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – domy wolnostojące parterowe z poddaszem.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz w optymalny sposób zapewnia obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych bez konieczności stosowania zatok do zawracania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

2. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 54373) z dnia 05.09.2022 r. (wpływ: 08.09.2022 r.) dot. działek geod. nr 80/5-80/22, terenów oznaczonych symbolami 121.MN, 122.MN, 123.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz 074.KDW (teren dróg wewnętrznych) – uwzględnienie w projekcie planu miejscowego proponowanego podziału działek wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym (drogi dojazdowe, zatoki).

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów pozostawiono wg aktualnego podziału geodezyjnego, co umożliwia dalszy podział terenu na działki budowlane oraz w optymalny sposób zapewnia obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych bez konieczności stosowania zatok do zawracania.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

3. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 54535, z uzupełnieniem nr 55089) z dnia 08.09.2022 r. (wpływ: 08.09.2022 r.) dot. działki geod. nr 97, terenów oznaczonych symbolami 150.R (tereny rolnicze) oraz 176.K (tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja) – zmiana przeznaczenia na tereny MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: pozostawiono bez zmian - wg dokumentu studium przedmiotowa działka stanowi obszar przyrodniczo – krajobrazowy, a ponadto w obszarach obniżenia terenu następuje spływ wód z całego obszaru południowej części Pępowa. Według klasyfikacji użytków gruntowych na terenie działki znajdują się tereny łąkowe – ŁV. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza w obrębie obszaru przyrodniczo-krajobrazowego lokalizację funkcji uzupełniających, w tym mieszkalnictwa jednorodzinnego jako uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur. Z uwagi na stan zagospodarowania otoczenia przedmiotowej działki nie można uznać jej potencjalnego zainwestowania jako uzupełnienia istniejących struktur.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

4. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 56756) z dnia 17.09.2022 r. (wpływ: 17.09.2022 r.) dot. działki geod. nr 78/1, terenu oznaczonego symbolem 180.RM (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) – zmiana przeznaczenia terenu z RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie dachów płaskich, stropodachów również dla zabudowy mieszkaniowej lub ewentualnie dopuszczenie dachów płaskich np. w 40% w drugorzędnych częściach budynku (np. nad garażem, wiatrołapem), z zachowaniem dachu dwuspadowego dla głównej części dachu domu mieszkalnego.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach siedliska rolniczego, co uwzględniono w projekcie planu miejscowego. Wydane pozwolenie na budowę z dnia dotyczy następującego zamierzenia: budowa siedliska rolniczego z infrastrukturą: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem, budowa budynku gospodarczo-magazynowego, budowa szczelnego zbiornika na ścieki o V=10,0m3, budowa dwóch szczelnych zbiorników na wody deszczowe o V=10,0m3 / każdy wraz z zagospodarowaniem działki. Zapisy projektu planu miejscowego nie są sprzeczne z wydanym pozwoleniem na budowę. Parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne przyjęto zgodnie z wydaną decyzją administracyjną.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

5. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59364) z dnia 29.09.2022 r. (wpływ: 30.09.2022 r.) dot. działki geod. nr 60/3, terenów oznaczonych symbolami 109.KP (teren parkingu), teren 124.U (tereny zabudowy usługowej) – Brak zgody na przeznaczenie działki pod lokalizację parkingu. Brak dojazdu oraz miejsc postojowych dla naniesionego w planie terenu usługowo-mieszkaniowego. Podkreślenie możliwości zastosowania alternatywnych rozwiązań co do lokalizacji parkingu.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo (nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z lokalizacji parkingu publicznego istotnego dla obsługi linii kolejowej znaczenia państwowego; niezasadna w zakresie miejsc postojowych).**

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany zapisów tekstowych planu gwarantujących powiązanie komunikacyjne terenu usługowego z drogą powiatową przez teren planowanego parkingu (109.KP); uwaga niezasadna w zakresie miejsc postojowych – w ustaleniach szczegółowych (§ 15) **w** karcie terenu nr 16 dla terenu usługowego 124.U dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych w terenie o symbolu 109.KP.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

6. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 59365) z dnia 29.09.2022 r. (wpływ: 30.09.2022 r.) dot. działki geod. nr 60/3, terenów oznaczonych symbolami 109.KP (teren parkingu), teren 124.U (tereny zabudowy usługowej) – Brak zgody na przeznaczenie działki pod lokalizację parkingu. Brak dojazdu oraz miejsc postojowych dla naniesionego w planie terenu usługowo-mieszkaniowego. Podkreślenie możliwości zastosowania alternatywnych rozwiązań co do lokalizacji parkingu.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo (nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z lokalizacji parkingu publicznego istotnego dla obsługi linii kolejowej znaczenia państwowego; niezasadna w zakresie miejsc postojowych).**

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany zapisów tekstowych planu gwarantujących powiązanie komunikacyjne terenu usługowego z drogą powiatową przez teren planowanego parkingu (109.KP); uwaga niezasadna w zakresie miejsc postojowych – w ustaleniach szczegółowych (§ 15) **w** karcie terenu nr 16 dla terenu usługowego 124.U dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych w terenie o symbolu 109.KP.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

7. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 61062) z dnia 29.09.2022 r. (wpływ: 30.09.2022 r.) dot. działki geod. nr 195/67, terenów oznaczonych symbolami 46.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), teren 36.ZL (teren leśny) – zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne całej działki nr 195/67 (działka wydzielona z działki nr 195/4). Włączenie do terenu 46.MN. Teren 36.ZL nie posiada połączenia z innymi lasami, na terenie znajdują się pojedyncze drzewa.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: brak zgody na zmianę obecnego zagospodarowania na cele inwestycyjne - pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**7.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 61062) z dnia 29.09.2022 r. (wpływ: 30.09.2022 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 46.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – dopuszczenie dla terenu 46.MN lokalizacji budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: z uwagi na istniejące zagospodarowanie w otoczeniu oraz planowany charakter zabudowy brak uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**7.3** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 61062) z dnia 29.09.2022 r. (wpływ: 30.09.2022 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 46.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana maksymalnej wysokości budynków głównych w terenie 46.MN z 9 m na 11 m.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: plan miejscowy określa maksymalną wysokość dla nowych budynków. Brak uzasadnienia dla zwiększenia wysokości zabudowy w tym terenie.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

8. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 61826) z dnia 11.10.2022 r. (wpływ: 11.10.2022 r.) dot. działki geod. nr 32/22, terenu oznaczonego symbolem 20.R (tereny rolnicze) – Włączenie części działki do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem 50.MN,U. Pozostawienie pasa 20 m od rowu w dotychczasowym przeznaczeniu.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: brak zgody na zmianę obecnego zagospodarowania na cele inwestycyjne - pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

9. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 61827) z dnia 10.10.2022 r. (wpływ: 11.10.2022 r.) dot. działki geod. nr 32/21, terenu oznaczonego symbolem 21.ZL (tereny leśne) – Zmiana przeznaczenia części działki z terenów leśnych – ZL na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włączenie do terenu 38.MN). Dla przedmiotowej działki wszczęto w Starostwie Powiatowym w Kartuzach postępowanie administracyjne w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Teren działki został wykreślony z Uproszczonego planu urządzenia lasu obrębu Pępowo oraz z mapy gospodarczej lasów (działka stanowiła część pododdziałów 1-i oraz 1-1).

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: brak zgody na zmianę obecnego zagospodarowania na cele inwestycyjne - pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie terenu.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

10. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62089) z dnia 10.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. działki geod. nr 32/4, terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak zgody na lokalizację w granicach działki Głównego Punktu Zasilania i włączenie działki do terenów mieszkaniowo-usługowych (z ustaleniami jak dla terenu 10.MN,U) lub oznaczenie w inny sposób. Zaproponowano alternatywną lokalizację dla GPZ w granicach terenu 146.R.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Lokalizacja planowanego GPZ została wskazana przez przedsiębiorstwo energetyczne. Wariant ten wskazany był także w dokumencie Studium. Kryteria wyboru terenu obejmowały między innymi wielkość obszaru, dostępność komunikacyjną oraz możliwości włączenia istniejących sieci. Jednocześnie należy podkreślić, iż gmina prowadziła rozmowy z przedsiębiorstwem energetycznym w celu poszukiwania alternatywnej lokalizacji, przy czym zgodnie z oceną przedsiębiorstwa energetycznego wskazana w projekcie planu lokalizacja jest najbardziej optymalną, spełniającą wymogi określone dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć. Teren 184.E znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną konserwatorską. Przeznaczenie części przedmiotowej działki dla realizacji inwestycji ważnej dla mieszkańców gminy Żukowo nie pozbawia właściciela terenu możliwości zainwestowania pozostałej, większej części działki.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**10.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62089) z dnia 10.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak w legendzie planu miejscowego wyjaśnienia oznaczenia „E”.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niezasadna.**

Uzasadnienie: legenda do projektu planu miejscowego zawiera objaśnienie oznaczenia „E” – tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetycznej.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

11. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62109) z dnia 11.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. działek geod. nr 32/2, 32/19, terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak zgody na lokalizację w granicach działki Głównego Punktu Zasilania i objęcie obu działek liniami rozgraniczającymi terenu 11.MN,U. Na działce nr 32/19 zlokalizowany jest budynek gospodarczy związany z zabudową mieszkaniową na działce 32/2. Zaproponowano alternatywną lokalizację dla GPZ w granicach terenu 146.R.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Lokalizacja planowanego GPZ została wskazana przez przedsiębiorstwo energetyczne. Wariant ten wskazany był także w dokumencie Studium. Kryteria wyboru terenu obejmowały między innymi wielkość obszaru, dostępność komunikacyjną oraz możliwości włączenia istniejących sieci. Jednocześnie należy podkreślić, iż gmina prowadziła rozmowy z przedsiębiorstwem energetycznym w celu poszukiwania alternatywnej lokalizacji, przy czym zgodnie z oceną przedsiębiorstwa energetycznego wskazana w projekcie planu lokalizacja jest najbardziej optymalną, spełniającą wymogi określone dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć. Teren 184.E znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną konserwatorską. Brak oznaczenia budynku gospodarczego na mapach ewidencji gruntów i budynków.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**11.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62109) z dnia 11.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak w legendzie planu miejscowego wyjaśnienia oznaczenia „E".

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niezasadna.**

Uzasadnienie: legenda do projektu planu miejscowego zawiera objaśnienie oznaczenia „E" – tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetycznej.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

12. **1** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62112) z dnia 12.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. działki geod. nr 32/20, terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak zgody na lokalizację w granicach działki Głównego Punktu Zasilania i objęcie działki liniami rozgraniczającymi terenu 11.MN,U. Na działce nr 32/20 zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa siedliskowa wchodząca w skład gospodarstwa. Zaproponowano alternatywną lokalizację dla GPZ w granicach terenu 146.R.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Lokalizacja planowanego GPZ została wskazana przez przedsiębiorstwo energetyczne. Wariant ten wskazany był także w dokumencie Studium. Kryteria wyboru terenu obejmowały między innymi wielkość obszaru, dostępność komunikacyjną oraz możliwości włączenia istniejących sieci. Jednocześnie należy podkreślić, iż gmina prowadziła rozmowy z przedsiębiorstwem energetycznym w celu poszukiwania alternatywnej lokalizacji, przy czym zgodnie z oceną przedsiębiorstwa energetycznego wskazana w projekcie planu lokalizacja jest najbardziej optymalną, spełniającą wymogi określone dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć. Teren 184.E znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

**12.2** Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62112) z dnia 12.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. terenu oznaczonego symbolem 184.E (tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej) – Brak w legendzie planu miejscowego wyjaśnienia oznaczenia „E".

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niezasadna.**

Uzasadnienie: legenda do projektu planu miejscowego zawiera objaśnienie oznaczenia „E" – tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetycznej.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

13. Uwaga osoby fizycznej (nr kancelaryjny uwagi: 62162) z dnia 12.10.2022 r. (wpływ: 12.10.2022 r.) dot. całego obszaru planu – uwaga ogólna – nie dopuszczenie do realizacji zbyt gęstej zabudowy na terenie sołectwa Pępowo.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: Nie wprowadza się do projektu planu miejscowego zapisów bardziej liberalizujących zasady zagospodarowania i zabudowy terenów w stosunku do projektu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu. Ponadto projekt planu miejscowego zawiera zapisy mające na celu ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy - § 4 ust.2 oraz § 4 ust.6 i 7.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

14. Uwaga osoby fizycznej (uwaga złożona w trakcie dyskusji publicznej – do protokołu) z dnia 19.09.2022 r. dot. terenu oznaczonego symbolem 108.MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – zmiana przeznaczenia terenu 108.MN na tereny mieszkaniowo-usługowe – MN,U.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona.**

Uzasadnienie: Dla przedmiotowego terenu rozszerzono funkcję i włączono do karty terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rada Miejska w Żukowie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/700/2022

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.)

Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Pępowo obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi terenów inwestycyjnych;
- wydzielenie terenów dla poszerzenia istniejącej drogi publicznej;
- zagospodarowanie terenu US,ZP – sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- zagospodarowanie terenu publicznego parkingu dla obsługi transportu kolejowego.

**§ 2.** 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energie cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/700/2022
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 listopada 2022 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**