



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12.12.2023 r.

Poz. 5756

Podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 12.12.2023 15:59:44



UCHWAŁA NR LXVI/858/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 21 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Miszewo w rejonie ul. Rolniczej, ul. Gdyńskiej i ul. Przodkowskiej, gmina Żukowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/474/2021 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Miszewo w rejonie ul. Rolniczej, ul. Gdyńskiej i ul. Przodkowskiej, gmina Żukowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., Nr XI/151/2019 r. z dnia 27 sierpnia 2019 r. i Nr LIX/773/2023 z dnia 30 maja 2023 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Miszewo w rejonie ul. Rolniczej, ul. Gdyńskiej i ul. Przodkowskiej, gmina Żukowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 68,27 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu, wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6.

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

- 1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu;
- 5) zielen krajobrazowo – izolacyjna;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) R – tereny rolnicze,
 - g) ZL – tereny lasów,
 - h) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - i) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - j) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - k) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - l) KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdni,
 - m) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty i obszary o wartościach historyczno – kulturowych, objęte ochroną ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) kapliczka,
 - c) granice historycznego siedliska wraz z dziedzińcem gospodarczym,
 - d) historyczny budynek gospodarczy;
- 9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: strefa korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych.

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

5. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

6. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

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

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żukowie;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania działki; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym w zakresie handlu, gastronomii, administracji i działalności biurowej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, usług rzemieślniczych i innych form działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra;
- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych;

- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°, przy zachowaniu symetrycznego nachylenia głównych połaci dachowych;
- 13) ogólnodostępnym ciągu pieszo – jezdny - należy przez to rozumieć publiczne tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników;
- 14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

- 1) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów;
- 2) linie, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów;
- 3) w zakresie formy, kolorystyki i wystroju budynków ustala się:
 - a) obowiązuje nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych działek budowlanych,
 - b) ograniczenie kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła i kamień oraz barw szarych z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
 - c) wykluczenie stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz typu siding,
 - d) nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i czerni w odcieniach matowych,
 - e) dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji i dachu budynków innej niż określona w lit. b, wyłącznie dla elementów dekoru architektonicznego związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych oraz obiektach produkcyjnych i magazynowych położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojazdów pieszych i dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie;
- 7) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 20, graniczącej z planem, powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi;

- 8) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową;
- 9) obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 2) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - a) paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) od 1MNU do 5MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 6RM, 7RM, 8RM, 9RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) 11U, 13U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20, graniczącej z planem, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem i minimalizowania uciążliwego oddziaływania tej drogi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje:
 - a) ochrona historycznego układu komunikacyjnego oraz historycznej struktury zabudowy wraz elementami historycznego zagospodarowania, w tym zieleni wysokiej związanej z historycznym układem drożnym oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi,
 - b) zakaz realizacji obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na zabudowę historycznego zespołu osadniczego wsi Miszewo,
 - c) nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją układu historycznego układu ruralistycznego historycznej wsi Miszewo, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną, poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, w tym w zakresie sytuowania budynków na działce budowlanej i względem siebie, kierunku przebiegu kalenicy dachu, proporcji bryły i kształtu dachu, formy architektonicznej oraz stosowania tradycyjnej kolorystyki i tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi oraz zachowaniem ekstensywności zabudowy i ograniczeniem jej gabarytów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

- d) nakaz uwzględnienia ustaleń § 5 pkt 3 w zakresie dopuszczanej kolorystyki budynków oraz geometrii dachów wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
 - e) zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno – krajobrazowej oraz starodrzewia, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka drzew dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, buk, lipa, grab, wiąz, jesion. Ewentualną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) stajnia murowana, lécw XX w, Miszewo nr 30,
 - b) szkoła murowana, XIX/XX w, ul. Strażacka 9;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3, obowiązuje:
- a) nakaz zachowania historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów,
 - c) w działaniach prowadzonych na obiektach stosuje się przepisy odrębne odnoszące się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami,
 - d) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia i drewna oraz innymi formami detalu architektonicznego;
- 5) kapliczkę przydrożną, murowaną;
- 6) dla kapliczki, o której mowa w pkt 5, obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów;
- 7) granice historycznego siedliska wraz z dziedzińcem gospodarczym, oznaczone na rysunku planu;
- 8) w granicach siedliska, o którym mowa w pkt 7 obowiązuje:
- a) ochrona i zachowanie dziedzińca gospodarczego poprzez sytuowanie nowych budynków prostopadle lub równolegle do istniejącego budynku mieszkalnego, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z koniecznością zachowania istniejącego dziedzińca wewnętrznego, poprzez lokalizowanie zabudowy wokół tego dziedzińca,
 - b) w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół istniejącego dziedzińca wewnętrznego dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w głębi działki budowlanej,
- 9) historyczny budynek gospodarczy, oznaczony na rysunku planu;
- 10) dla budynku, o którym mowa w pkt 9 obowiązuje nakaz zachowania przy wszelkich pracach budowlanych historycznej bryły i kształtu dachu oraz historycznych materiałów elewacyjnych (mur kamiennie – ceglany).

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

- 1) wszystkie tereny w granicach planu znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) w granicach Zbiornika, o którym mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- a) MNU i U nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) PU nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) MNU i U nie mniejszy niż 18 m,
 - b) PU nie mniejszy niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°;
- 4) parametry ustalone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

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

- 1) oznaczoną na rysunku planu, strefę korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych, wynoszącą 40,0 m dla linii istniejącej i 35 m dla linii projektowanej, licząc w obie strony od osi linii;
- 2) w zasięgu korytarzy, o których mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii;
- 3) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;
- 4) w granicach planu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej;
- 5) zakaz umieszczania urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu w odległości mniejszej niż 25 od drogi krajowej nr 20, graniczącej bezpośrednio z planem;
- 6) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy;
- 7) w zasięgu powierzchni, o której mowa w pkt 6 obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
- 8) na części obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z istniejącej drogi krajowej nr 20, graniczącej z planem, za wyjątkiem zachowania istniejących włączeń do drogi serwisowej, obsługujących istniejące obiekty budowlane;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość nie mniejsza niż:
 - 6 m do maksymalnej długości do 60 m,
 - 8 m o długości powyżej 60 m,
 - b) dojazdy powinny być przełotowe, w sytuacji nieprzełotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m,

- c) przy realizacji dojazdów będących przedłużeniem dróg i dojazdów już istniejących należy wykonać nowo realizowany odcinek z zachowaniem szerokości części istniejącej,
- d) dojazdy należy wykonać w pierwszej kolejności od dróg niższej klasy technicznej,
- e) na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w siedlisku rolniczym,
 - c) usług – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla terenów rekreacyjno - sportowych – 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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

- 1) na całym obszarze planu zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczenie w pierwszej kolejności dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW ;
- 3) zakaz realizacji nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym liniowych) w pasie terenu położonego pomiędzy drogą krajową nr 20 graniczącą z planem a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na terenach bezpośrednio do niej przylegających, za wyjątkiem podziemnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych;
- 4) w przypadku realizacji sieci zbiorczej infrastruktury technicznej w sposób skutkujących przejściem tych sieci przez drogę krajową nr 20 graniczącą z planem, sieci te należy wykonać prostopadłe do osi tej drogi i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej lub istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody, w tym związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszczenie wykorzystania do celów technologicznych w procesach produkcyjnych indywidualnych ujęć wody,

- d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych oraz kryzysowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie systemu kanalizacji:
- a) nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy projektowanej lub istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje nakaz bilansowania odprowadzanych wód opadowych i roztopowych w granicach działki inwestora, z uwzględnieniem:
- a) zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20, graniczącej z planem,
 - b) obowiązku bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora, z dopuszczeniem odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń określonych w lit. c,
 - c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki,
 - pochodzących z dróg publicznych, parkingów utwardzonych oraz utwardzonych części terenów usługowych i produkcyjnych do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych lub studni chłonnych i zbiorników retencyjnych lokalizowanych w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny, po uprzednim oczyszczeniu, o ile stanowią o tym obowiązujące przepisy odrębne,
 - d) dopuszczenie realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
- 9) w zakresie systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnetrzowym,
 - c) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE), określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 10) w zakresie systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników na gaz.;
- 11) w zakresie systemu ciepłowniczego:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym zbiorników na gaz,

- b) dopuszczenie wykorzystania do dostawy ciepła instalacji, o których mowa w pkt 9 lit. c;
- 12) w zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **1MNU** (pow. 0,31 ha), **2MNU** (pow. 0,35 ha), **3MNU** (pow. 1,26 ha), **4MNU** (pow. 0,71 ha), **5MNU** (pow. 1,30 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – 1,
 - c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) wykluczenie realizacji usług związanych z logistyką, w tym baz transportowych, baz spedycyjnych i terenów magazynowo – składowych, usług związanych z dystrybucją paliw oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów i gruzu,
 - e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,6**,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - k) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. j, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **9 m** dla budynków mieszkalnych,
 - **10,5** dla budynków usługowych,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **10,5 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - n) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **400 m²**,
 - o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **3 (w tym 3 w poddaszu)**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,

- p) maksymalną wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- q) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,5 do 1,9 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo i poza granicami strefy od 1:1,3 do 1,2,
- r) parametry dachu:
- na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo dwuspadowe o kącie nachylenia **35° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m,
 - na pozostałych terenach dwuspadowe o kącie nachylenia **30° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) tereny 2MNU, 3MNU, 5MNU oraz częściowo teren 4MNU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2,
 - c) w terenie 4MNU znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) dla obiektu o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 4,
 - e) w terenie 5MNU znajduje się kapliczka,
 - f) dla kapliczki, o której mowa w lit. e należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 6;
 - g) teren 5MNU znajduje się częściowo w zasięgu granic historycznego siedliska,
 - h) dla siedliska, o którym mowa w lit. g należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 8,
 - i) w terenie 5MNU znajduje się historyczny budynek gospodarczy,
 - j) dla budynku, o którym mowa w lit. i należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 10;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6RM** (pow. 0,36 ha), **7RM** (pow. 0,43 ha), **8RM** (pow. 1,66 ha), **9RM** (pow. 0,02 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa zagrodowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - b) dopuszczenie realizacji usług agroturystyki,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) w granicach jednego siedliska dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z obowiązkiem realizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego i dopuszczeniem lokalizacji w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w przypadku braku miejsca do lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca,
 - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,4**,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **3000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - j) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. i, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - k) dopuszczenie realizacji garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **9 m** dla budynków mieszkalnych,
 - **10,5 m** dla budynków inwentarskich i usługowych,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **10,5 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **3 (w tym 3 w poddaszu)**,
 - budynków inwentarskich – **2**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
 - n) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - o) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,3 do 1,2,
 - p) maksymalna powierzchnia rzutu poziomego wszystkich budynków w obrębie 1 siedliska – **1000 m²**,

- q) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci od 30° do 50° oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) teren 9RM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
- b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
- b) teren 8RM częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,
- c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **10U** (pow. 0,71 ha), **11U** (pow. 0,21 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) forma zabudowy – wolnostojąca,
- b) na terenie 10U dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową, pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany,
- c) na terenie 11U dopuszczenie realizacji parkingów zbiorczych, ogólnodostępnych,
- d) dopuszczony profil usług:

- na terenie 10U: handel detaliczny, rzemiosło w rozumieniu przepisów odrębnych, administracja i biura, kultura, oświata, edukacja, sport i rekreacja, gastronomia, turystyka, w tym zbiorowe zamieszkanie, ochrona zdrowia i odnowa biologiczna,
- na terenie 11U: oświata, edukacja, sport i rekreacja, w tym plac zabaw, kultura, w tym świetlica wiejska, ochrona zdrowia,
- e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **35%** powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,9**,
- i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **35%** powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
- k) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. j, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
- l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
- m) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **10,5 m** dla budynków usługowych,
 - **9 m** dla budynków mieszkalnych,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **10,5 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
- n) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **2000 m²**,
- o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków usługowych i mieszkalnych – **3 (w tym 3 w poddaszu)**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
- p) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- q) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,5 do 1,9,
- r) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **35° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **12U** (pow. 0,13 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - b) dopuszczony profil usług – bezpieczeństwo powszechne, w tym remiza straży pożarnej, administracja publiczna, kultura,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem remizy strażackiej, w tym wieży do suszenia węży gaśniczych, wykonanej wyłącznie w formie ażurowej oraz rozbudowy istniejącego budynku remizy strażackiej,
 - e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,5**,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - j) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. i, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **12 m** dla budynków usługowych,

- **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **15 m** dla wieży do suszenia węży gaśniczych,
 - **12 m** pozostałych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
- m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
- budynków usługowych – **3 (w tym 3 w poddaszu)**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
- n) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- o) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,5 do 1,9,
- p) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **35° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.
- § 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **13U** (pow. 0,84 ha), ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca,

- b) dopuszczony profil usług – oświata, edukacja, sport i rekreacja, kultura,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **50%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,5**,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - i) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. h, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **14 m** dla budynków i urządzeń związanych z usługami sportu i rekreacji,
 - **12 m** dla budynków usługowych związanych z oświatą, edukacją i kulturą,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **14 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków usługowych – **3**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
 - m) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - n) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,5 do 1,9 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo i poza granicami strefy od 1:1,3 do 1,2,
 - o) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **30° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2,
 - c) w terenie znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) dla obiektu o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 4;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **14U** (pow. 0,13 ha), **15U** (pow. 3,01 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) forma zabudowy – wolnostojąca,
- b) wykluczenie realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów i gruzu oraz składowania materiałów sypkich, biomasy i cieczy poza magazynami,
- c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż:
- **50%** powierzchni działki budowlanej na terenie 15U,
 - **25%** powierzchni działki budowlanej na terenie 14U,
- f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy:
- od **0,0** do **1,0** na terenie 15U,
 - od **0,0** do **0,5** na terenie 14U,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
- **25%** powierzchni działki budowlanej na terenie 15U,
 - **35%** powierzchni działki budowlanej na terenie 14U,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
- i) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. h, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
- j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:

- dla budynków usługowych **12 m** na terenie 15U i **10 m** na terenie 14U,
- dla budynków gospodarczych i garaży **6 m**,
- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej **12 m** na terenie 15U i **10 m** na terenie 14U,

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

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków usługowych – **3 (w tym 3 w poddaszu)**,
- budynków gospodarczych i garaży – **1**,

n) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

o) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,3 do 1,2,

p) parametry dachu: parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **30° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu,
- b) obowiązuje nakaz realizacji wyznaczonej na rysunku planu zieleni krajobrazowo - izolacyjnej, szpalerowej i wysokiej, wykonanej z gatunków roślinności specyficznej dla siedlisk regionu lub gatunków zieleni historycznej i szlachetnej, z dopuszczeniem realizacji przez wyznaczony pas zieleni wjazdów na działki budowlane oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym przyłączy;

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

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu: brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;

6) zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
- b) teren 15U częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,
- c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2,

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
- b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;

- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16PU** (pow. 9,20 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie**: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - b) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - c) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązuje zakaz:
 - składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów i gruzu,
 - składowania materiałów sypkich, biomasy i cieczy poza magazynami,
 - f) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – targowo – konferencyjnych i centrów konferencyjno – hotelowych,
 - g) dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne i usługowe, przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność produkcyjną lub usługową, pod warunkiem, że na jednej działce budowlanej zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,5**,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1500 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - l) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. k, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - m) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych, parkingów wielopoziomowych oraz garaży i parkingów podziemnych,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **15 m** dla obiektów produkcyjnych,
 - **12 m** budynków usługowych i magazynów,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **18 m** budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i technologicznej,
 - o) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **2000 m²**,
 - p) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków usługowych i obiektów produkcyjnych – **3**,
 - budynków gospodarczych i magazynów – **1**,

- q) maksymalną wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
- r) nakaz kształtowania zabudowy na rzucie poziomym prostokąta o proporcjach od 1:1,3 do 1,2,
- s) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **30° - 50°**, półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m oraz płaskie;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu**: brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie**:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,
 - c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2,
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **17ZP** (pow. 0,82 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie**: zieleń urządzona;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, tężni plenerowych, placów zabaw, estrad,
 - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **15%** powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,15**,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **70%** powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **3000 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - g) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. f, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - h) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż: **7 m**,
 - j) parametry dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia **35° - 50°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 1,7 m;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
 - 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18R** (pow. 0,36 ha), **19R** (pow. 0,71 ha), **20R** (pow. 5,81 ha), **21R** (pow. 29,66 ha), **22R** (pow. 1,61 ha), ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** tereny rolnicze, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych i w obszarach zabagnionych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakaz realizacji zabudowy;

- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) teren 21R częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
 - b) tereny 20R, 21R częściowo znajdują się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,
 - c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
 - 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.
- § 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23ZL** (pow. 1,87 ha), **24ZL** (pow. 0,21 ha), ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** lasy;
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakaz realizacji zabudowy;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;

- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
 - 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.
- § 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25WS** (pow. 0,09 ha), **26WS** (pow. 0,14 ha), **27WS** (pow. 0,07 ha) **28WS** (pow. 0,11 ha) ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** wody powierzchniowe;
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie wykorzystywania na cele zbiorników retencyjnych i cieków odprowadzających wody opadowe i roztopowe, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz realizacji obiektów tymczasowych;

- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości – 1%.**

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29KDZ** (pow. 3,01 ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 14 m do 42 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) w terenie podlegają ochronie szpalery historycznej zieleni wysokiej,
 - b) dla szpalerów, o których mowa w lit. a, obowiązuje:
 - dopuszczenie prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych,
 - dopuszczenie wycinki drzew jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zagospodarowaniem, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych,
 - nakaz odbudowy poprzez nasadzenia zniszczonych elementów historycznej alei;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości – 1%.**

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30KDL** (pow. 1,29 ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga publiczne klasy lokalnej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,

- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu: nieregularna od 8,5 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
- b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
- 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
- 8) **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,
- c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **31KDD** (pow. 0,11 ha), **32KDD** (pow. 0,27 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
- 31KDD – nieregularna od 6 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 32KDD – 10 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

- a) teren 32KDD oraz częściowo teren 31KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9;
 - 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;
 - 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;
 - 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
 - 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.
- § 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33KPJ** (pow. 0,34 ha) ustala się:
- 1) **przeznaczenie:** ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny;
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 5 pkt 4,
 - b) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu: nieregularna od 7 m do 9,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:** brak obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
 - 6) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;
 - 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu, w tym w zakresie ograniczeń lokalizacji obiektów budowlanych dla portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku określonych w pkt 7, pkt 8 i pkt 9,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34KDW** (pow. 0,32 ha), **35KDW** (pow. 0,05 ha), **36KDW** (pow. 0,06 ha), **37KDW** (pow. 0,1 ha), **38KDW** (pow. 0,63 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie:** drogi wewnętrzne;

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

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

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

- 34KDW – nieregularna od 10 do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 35KDW – nieregularna od 4,5 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga zakończona placem do zawracania,

- 36KDW - nieregularna od 4,5 do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 37KDW – nieregularna od 10 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 38KDW - nieregularna od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m;

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) tereny 35KDW, 36KDW oraz częściowo teren 34KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo,

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

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

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

b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt 2;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

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

b) teren 38KDW częściowo znajduje się w granicach strefy korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt 2;

- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 12) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke



GMINA ŻUKOWO

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI MISZEWO W REJONIE UL. ROLNICZEJ, UL. GDYŃSKIEJ I UL. PRZODKOWSKIEJ, GMINA ŻUKOWO

0 25 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII/858/2023
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 21 listopada 2023 r.

Oznaczenia obowiązujące:

- granicze planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu
- zieleni krajobrazowo – izolacyjna

Symbole określające przeznaczenie terenów:

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- ZP – teren zieleni urządzonej
- R – tereny rolnicze
- ZL – tereny lasów
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdniowego
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

Obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Obiekty i obszary o wartościach historyczno – kulturowych, objęte ochroną ustaleniami planu:

- granicze strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo
- kapliczka
- granicze historycznego siedliska wraz z dziedzicem gospodarczym
- historyczny budynek gospodarczy

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

- strefa korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV – istniejące
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV – projektowane
- przyporządkowanie opisu terenu

LEGENDA
OGÓLNE OZNACZENIA:
granice planu
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
nieprzekraczalne linie zabudowy
wymiarowanie rysunku planu
zieleni krajobrazowo – izolacyjna
SYMBOLY OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW:
MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
RM – tereny zabudowy zagrodowej
U – tereny zabudowy usługowej
PU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
ZP – teren zieleni urządzonej
R – tereny rolnicze
ZL – tereny lasów
WS – tereny wód powierzchniowych
KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdniowego
KDW – tereny dróg wewnętrznych
OBIEKTY I OBSZARY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO – KULTUROWYCH, OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU:
granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Miszewo
kapliczka
granice historycznego siedliska wraz z dziedzicem gospodarczym
historyczny budynek gospodarczy
OBZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:
strefa korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV – istniejących i projektowanych
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV – istniejące
napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV – projektowane
przyporządkowanie opisu terenu

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/858/2023

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 21 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Miszewo w rejonie ul. Rolniczej, ul. Gdyńskiej i ul. Przodkowskiej, gmina Żukowo

W DNIACH OD 26.01.2023 r. DO 22.02.2023 r. (UWAGI DO 10 MARCA 2023 r.)

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Żukowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	09.03.2023	Ochotnicza Straż Pożarna w Miszewie 80-297 Banino, ul. Strażacka 24, Miszewo	Wprowadzenie w projekcie planu zmian umożliwiających realizację wieży do przechowywania węży i innego sprzętu	92/2 Miszewo	12U	X		Zmiana uzasadniona działalnością instytucji składającej uwagę

W DNIACH OD 14.09.2023 r. DO 06.10.2023 r. (UWAGI DO 23 PAŹDZIERNIKA 2023 r.)

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Żukowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	12.10.2023	Osoba fizyczna	Dopuszczenie podziałów na działki o powierzchni 2000 m ²	100/3 Miszewo	8RM		X	Zmiana niezgodna z przepisami art. 92 ust. 1, art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z

								2023 r. poz. 344, ze zmianami) w zakresie podziałów gruntów rolnych
2	23.10.2023	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki objętej uwaga na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej	100/3 Miszewo	8RM		X	<i>Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie jest możliwa ze względu na decyzję Ministra rolnictwa i Rozwoju Wsi niewyrażającą zgody na przeznaczenie przedmiotowej działki na cele nierolnicze. Na działce zalegają grunty klasy bonitacyjnej RIIIb. Zmiana przeznaczenia działki stanowiłaby naruszenie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami)</i>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/858/2023

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 21 listopada 2023 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/858/2023

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 21 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę