

**UCHWAŁA NR XLIII/713/2010
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE**

z dnia 28 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLII/685/2006 z dnia 31.03.2006r.

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo,

Rada Miejska w Żukowie uchwała co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalone uchwałą nr XLVI/828/2002 z dnia 09.10.2002r. z wprowadzonymi zmianami studium uchwalonymi uchwałami nr: IX/195/2003 z dnia 25.06.2003r. – dla obszaru wsi Leżno, nr XXXVII/629/2005 z dnia 30.11.2005r.- dla fragmentu wsi Przyjaźń, Otomino, Glinicz, nr XXXVII/630/2005 z dnia 30.11.2005r. – dla fragmentu wsi, Borkowo, nr XLVII/772/2006 z dnia 09.10.2006r. – dla fragmentu wsi Przyjaźń, Skrzyszewo, nr XVIII/310/2008 z dnia 25.04.2008r. – dla fragmentu wsi Leżno;

uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo.

§ 2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami składa się z :

- 1)części tekstowej- ustaleń planu, zawierających tekst jednolity,
- 2)części graficznej – rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały,
- 3)rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4)rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1)części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
- 2)części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
- 3)części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000

4) Dla obszaru oznaczonego symbolem „I” na rysunku planu, o którym mowa w § 3, ust. 2.0, pkt. 3/ niniejszej uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie Nr XII/275/2003 z dnia 30 września 2003 r.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II. Ustalenia ogólne

§ 4.

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
- 3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
- 4) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca obowiązującą lub nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
- 5) **Powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni rzutów wszystkich obiektów budowlanych na działce. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się wysuniętych przed lico ściany do 1,2 m takich elementów jak: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
- 6) **Wysokość zabudowy** – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej).
- 7) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
- 8) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 9) **Dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połączeń o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 10) **Zapewnienie parkingów** – znaczy to, że w granicach działki lub strefy należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 11) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu biegnący równoległe do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych lub biegnący wzdłuż linii brzegowych wód otwartych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.
- 12) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.
- 13) **Wielkość powierzchni zabudowy** - maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wyrażająca stosunek powierzchni rzutów wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.

§ 5.

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:

1) Tereny komunikacji

a) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

b) określających klasyfikację terenu komunikacji

2) Pozostałe tereny funkcyjne

a) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

b) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

-1 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza

-2 w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych

-3 lokalizacja usług wbudowanych lub zespolonych z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m²

-4 lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

-5 lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej

-6 lokalizacja dróg wewnętrznych

-7 lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)

-8 lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, rzemieślniczych, stolarni itp.

2) MN,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

-9 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza

- usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym lub jako obiekty wolnostojące (hotele, pensjonaty, biura itp.)

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

-10 lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie oficyn, wiat, garaży

-11 w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych

-12 obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

-13 sieci i obiekty infrastruktury

-14 lokalizacja dróg wewnętrznych

-15 lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)

-16 lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

-17 lokalizacja hurtowni, handlu detalicznego o powierzchni większej niż dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy, warsztatów związanych z naprawami samochodów, stolarskich, ślusarskich, usług rzemieślniczych, itp.

3) OS - Tereny obiektów sakralnych

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

-18 obiekty sakralne (kościół, plebania, itp.).

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

-19 obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu

-20 sieci i obiekty infrastruktury technicznej

-21 zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą (garaże, budynki gospodarcze, wiaty, kaplica, itp.)

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

-22 lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich, ślusarskich itp.

4) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, oraz infrastruktury technicznej

KDD - tereny dróg dojazdowych

KXPW - tereny ciągów pieszo – jezdnych wewnętrznych

PT - tereny pasów technicznych

§ 6.

1. Ustalenia planu (poza dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się doprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci. W przypadku podjęcia przez Urząd Gminy działań związanych z uzbrojeniem w zakresie kanalizacji sanitarnej dla terenów położonych w zasięgu perspektywicznej obsługi sieci kanalizacyjnej, nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych.

4. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.

5. Dopuszcza się zmianę funkcji stref przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie itp.) i włączenie ich do przyległej innej strefy funkcyjnej, jeżeli na etapie rozwiązań technicznych lokalizacja tych funkcji okazałaby się zbędna ((chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

6. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 7.

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 27 stref funkcyjnych, ujętych w 6 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
3.	Nr STREFY	1.MN	2.MN	3.MN	4.MN	5.MN
	POWIERZCHNIA	4,19 ha	0,45 ha	1,03 ha	1,25 ha	1,00 ha
	Nr STREFY	6.MN	07 likwidacja	8.MN	9.MN	
	POWIERZCHNIA	1,77 ha		3,52 ha	1,46 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
	4.1	Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.				
	4.2	Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą lub prowadzić produkcje rolną.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO					
	5.1	Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu utrzymania i konserwacji.				
	5.2	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.				
	5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.				
	5.4	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%				
	5.5	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.				
	5.6	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
		Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.				
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH					
		Zawarto w 8.4, 8.6, dodatkowych wymagań nie ustala się.				
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY					
	8.1	Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:	2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 9 m od poziomu terenu do kalenicy			
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,3			
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: 25°÷45°.			
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).			
	8.5	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.			
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.			
	8.7	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.			
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBYNYCH ZAPISÓW					

9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
9.2	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.
9.3	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ochronnej linii oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu i przełożeniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
9.4.	Dla terenów 03MN, 06MN, 08MN na etapie projektu budowlanego należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.
10. SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
10.1	Dopuszcza się scalenie działek.
10.2	Dopuszcza się podział działek na zasadach:
	- min. pow. działki budowlanej:
	dla zabudowy wolnostojącej min. pow. działki budowlanej – 800 m ²
	dla zabudowy bliźniaczej min. pow. działki budowlanej – 400 m ²
10.3	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.
10.4	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych (innych niż określone w pkt. 10.2)
11. SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
11.2	W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, glóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.
12. KOMUNIKACJA	
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości: min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie min. – 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych/ 1 mieszkanie
13. INFRASTRUKTURA	
Woda:	Z wodociągu miejskiego.
Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w §6.
Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m ² należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
Energetyka:	Z sieci energetycznej.
Utylizacja odpadów stałych:	Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.
14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15. STAWKA PROCENTOWA	
	30 %
16. INNE USTALENIA	
16.1	Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług

	należy ograniczyć do granic własności. Max. powierzchnia użytkowa usług - 100m ² .
16.2	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
16.3	Dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą.
16.4	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.
16.5	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 2	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej				
3.	Nr STREFY	10.MN,U	11.MN,U	12.MN,U	13.MN,U	14.MN,U
	POWIERZCHNIA	1,26 ha	1,87 ha	0,35 ha	0,15 ha	1,21 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
	4.1	Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.				
	4.2	Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zielen towarzyszącą lub prowadzić produkcje rolną.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO					
	5.1	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.				
	5.2	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.				
	5.3	Należy utrzymać minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 30%				
	5.4	Makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie robót kubaturowych oraz infrastruktury drogowej.				
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
		Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.				
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH					
		Zawarto w 8.4, 8.6, dodatkowych wymagań nie ustala się.				
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY					
	8.1	Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:	3 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza użytkowego), w strefach 10,12.MN,U – 2 kondygnacje nadziemne (ostania w formie poddasza użytkowego). Dopuszcza się podpiwniczenie Wysokość zabudowy max. 12m od poziomu terenu do kalenicy.			
	8.2	Pow. zabudowy:	Max.: 40% pow. pokrycia działki			
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: 25°÷45°.			
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).			
	8.5	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.			
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.			
	8.7	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy budynków istniejących oraz ich nadbudowy.			
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE,					

USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW	
9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowski”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
9.2	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.
9.3	Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 20 - 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca drogi krajowej nr 20 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi.
9.4	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ochronnej linii oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu i przełożeniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
10.1	Dopuszcza się scalanie działek.
10.2	Dopuszcza się podział działek na zasadach:
	- min. pow. działki budowlanej:
	dla zabudowy wolnostojącej min. pow. działki budowlanej – 500 m ²
	dla zabudowy bliźniaczej min. pow. działki budowlanej – 400 m ²
10.3	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.
10.4	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych (innych niż określone w pkt. 10.2)
11. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
11.2	W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.
12. KOMUNIKACJA	
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
12.2	Zakazuje się wykonywania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej. Obsługa terenu z drogi krajowej nr 20 wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą 09.KDD. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 20 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. Należy zamknąć wlot na drogę nr 20 ciągu pieszo-jezdnego 012.KXPW po całkowitej realizacji drogi 011.KDD. W przypadku przebudowy drogi krajowej nr 20 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą krajową muszą być uzgodnione z zarządcą drogi krajowej.
12.3	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenne min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
13. INFRASTRUKTURA	
Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w §6.
Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m ² należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

Energetyka:	Z sieci energetycznej.
Utylizacja odpadów stałych:	Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na frakcje suchą i mokrą
14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15. STAWKA PROCENTOWA	
	30 %
16. INNE USTALENIA	
16.1	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych lub zabudowę mieszkalną w obrębie jednej nieruchomości.
16.2	Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.
16.3	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.
16.4	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 3	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II
2. PRZEZNACZENIE TERENU		
	OS	tereny obiektów sakralnych
3.	Nr STREFY	15.OS
	POWIERZCHNIA	0,91 ha
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		
4.1	Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.	
4.2	Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tereny niezabudowane i nie zajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleni towarzyszącą lub prowadzić produkcje rolną.	
5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
5.1	Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji.	
5.2	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
5.3	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.	
5.4	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 15%	
5.5	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.	
5.6	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.	
6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.	
7. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Zawarto w 8.4, 8.6, dodatkowych wymagań nie ustala się.	
8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY		

8.1	Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:	Max. 18m (nie dotyczy dominant architektonicznych) Dopuszcza się podpiwniczenie
8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,5.
8.3	Dachy :	nie określa się
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Forma architektoniczna indywidualna tworząca harmonijną całość założenia. Stosować materiały naturalne dobrej jakości, z zastosowaniem detalu rzeźbiarsko - architektonicznego.
8.5	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie.
8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.
8.7	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	
9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
9.2	Teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.	
9.3	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ochronnej linii oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu i przełożeniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.	
10.	SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.	
11.	SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych	
11.2	W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.	
12.	KOMUNIKACJA	
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
12.2	W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej z programu i technologii użytkowania.	
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu miejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w §6.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m ² należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nie emisyjne źródła ciepła.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do

	upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA
	30%
16.	INNE USTALENIA
16.1	Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.
16.2	Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

1.	KARTA TERENU Nr 4	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II					
2.	PRZEZNACZENIE TERENU						
	KD	tereny dróg publicznych dojazdowych					
3.	Nr STREFY	01.K DD	02.K DD	03.K DD	04.K DD	05.K DD	06.KDD
	POWIERZCHNIA	0,33 ha	0,34 ha	0,06 ha	0,16 ha	0,06 ha	0,78 ha
	Nr STREFY	07.KDD	08.KDD	09.KDD	010.KDD	011.KDD	
	POWIERZCHNIA	0,27 ha	0,23 ha	0,67 ha	0,34 ha	0,38 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO						
		Nie dotyczy					
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO						
	5.1	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.					
	5.2	Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.					
	5.3	Wszelkie cieki wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.					
	5.4	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.					
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.					
	5.6	Dla terenów 06MN, 03MN, 08MN, w przypadku lokalizacji inwestycji, powinna zostać sporządzona analiza geotechniczna warunków posadowienia budynków i budowli, lub warunków technicznych umocnienia skarp.					
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ						
		Teren stref 01.KD ÷ 010.KD położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.					
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH						
		Droga dojazdowa stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.					
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY						
		Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.					
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW						
	9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.					
	9.2	Teren stref 01.KD ÷ 010.KD położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu osadniczo-krajobrazowego w Żukowie. Strefa ta została ustanowiona Decyzją konserwatorską nr rej. A-1059 z dn. 06.03.1991r. Obowiązują ustalenia zawarte w Decyzji.					
	9.3	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 m dla linii					

	SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ochronnej linii oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie ochronnej napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu i przełożeniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
	W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
	1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 10 m do 27 m, wg rysunku planu;
	2.parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5 m
	3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5 m; jednostronny lub dwustronny
	4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
	5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
	6. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA
	Drogi dojazdowe powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA
	Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA
	0 %
16.	INNE USTALENIA
	Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 5	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II					
2.	PRZEZNACZENIE TERENU						
	KXPW	tereny ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych					
3.	Nr STREFY	012.KXPW					
	POWIERZCHNIA	0,12 ha					
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO						
		Nie dotyczy					
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO						
	5.1	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.					
	5.2	Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.					
	5.3	Wszelkie ciekły wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.					
	5.4	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.					
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.					
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ						
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują					
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH						
		Ciąg stanowi przestrzeń publiczną utrzymywaną przez zarządcę ustanowionego na podstawie odrębnych przepisów.					
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY						

	Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW
9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
9.2	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
	W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
	1.szerokość w liniach rozgraniczających: - 6m, wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg
	2.parametry ciągu pieszo-jezdnego: – minimalna szerokość – 5,5m;
	3. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
	4. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
	5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA
	Ciągi pieszo – jezdne wewnętrzne powiązane są z układem dróg publicznych gminy i miasta Żukowo.
13.	INFRASTRUKTURA
	Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA
	0 %
16.	INNE USTALENIA
	Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 6	miasto Żukowo, 4A/619A-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU				
	PT	tereny pasów technicznych			
3.	Nr STREFY	013.PT			
	POWIERZCHNIA	0,02 ha			
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
	Nie dotyczy				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO				
	5.1	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.			
	5.2	Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.			
	5.3	Wszelkie ciekie wodne przecinające układ komunikacyjny należy skanalizować.			
	5.4	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.			

5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	Nie ustala się.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
	Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW
9.1	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 113 „Żukowskiego”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
9.2	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się obszary ograniczonego użytkowania o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Zakres strefy ograniczonego użytkowania oraz sposób ich zagospodarowania należy uzgodnić każdorazowo z zarządcą sieci. Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych NN, SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10.	SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
	W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
	1. szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna do 49 m, wg rysunku planu
	2. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
	3. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
	4. Zakaz lokalizowania obiektów reklamowych w pasie drogowym.
	5. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA
	Pasy techniczne powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA
	Ścieki deszczowe : Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA
	0 %
16.	INNE USTALENIA
	Nie występują

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

§ 8.

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńska, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLII/685/2006 z dnia 31.03.2006r.

§ 9.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 10.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

mgr Wojciech Kankowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/713/2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 maja 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/713/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 maja 2010 r.

ROZTRZYGNIECIE

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo,

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy w Żukowie nie wpłynęła żadna uwaga, dotycząca w/w projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/713/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 maja 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo,

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

Rada Miejska w Żukowie, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, na wniosek Burmistrza Gminy rozstrzyga, co następuje:

- a) Gmina nie ponosi skutków ekonomicznych z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- b) Teren jest uzbrojony w instalację wodną i elektryczną biegnącą wzdłuż istniejących dróg. Gmina nie będzie ponosiła skutków finansowych z tytułu wdrożenia planu.