

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. "Żukowski
Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo"**

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

Rozdział 1
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/262/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. "Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie 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. i Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. "Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo", zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 203,12 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 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.

§ 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) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - c) R – tereny rolnicze;
 - d) WS – teren wód powierzchniowych;
 - e) KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - f) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - g) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - h) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - i) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - j) K - teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 5) obszary podlegające ochronie:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom,
 - b) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
 - b) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - c) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn – Reszki.

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

5. Wskazuje się, że część obszaru 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 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. Ilekcioć 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 2,0 metry;
- 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 15° do 25°, przy zachowaniu symetrycznego nachylenia głównych połaci dachowych.

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, dojeżdż i dojazdów;
- 3) linie, o których mowa w pkt. 1 obowiązują także dla urządzeń reklamowych oraz innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono;
- 5) 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) nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła i kamień oraz barw szarej, grafitowej i czarnej 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) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych; za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych oraz obiektach produkcyjnych i magazynowych;
- 6) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojeżdż 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;
- 7) 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 i z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
- 8) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczonej symbolem KDS oraz drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP, powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi;
- 9) 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;
- 10) 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP oraz projektowanej drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS, 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 otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom, 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 zabytkowego zespołu osadniczego wsi Tuchom,
 - c) nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją układ historycznego układu ruralistycznego historycznej wsi Tuchom, 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. 4 w zakresie dopuszczanej kolorystyki budynków oraz geometrii dachów wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 3 roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

§ 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 nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) PU nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) R nie mniejsza niż 3000 m²,
 - d) K nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNU nie mniejszy niż: 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) PU, R nie mniejszy niż 25 m,
 - c) K nie mniejszy niż 10 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 wydzieli 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) oznaczone na rysunku planu, granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszące 20,0 m licząc w obie strony od osi linii;
- 2) oznaczone na rysunku planu, granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszące 7,0 m licząc w obie strony od osi linii;
- 3) w granicach korytarzy, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii;
- 4) oznaczone na rysunku planu, granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino, wynoszące 35 m licząc w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w granicach strefy, o której mowa w ust. 4, obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych według określonych funkcji:
 - a) budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35 m,
 - b) obiekty zakładów przemysłowych – 25 m,

- c) budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m,
- d) wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m,
- e) parkingi dla samochodów – 20 m.
- 6) oznaczone na rysunku planu, granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki, wynoszące 4,0 m licząc w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w granicach strefy, o której mowa w ust. 6, obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji zabudowy;
- 8) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;
- 9) w granicach planu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej;
- 10) zakaz umieszczania urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu w odległości mniejszej niż 40 m od projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczonej symbolem KDS oraz mniej niż 20 m od drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP;
- 11) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, obejmujące część obszaru planu;
- 12) w zasięgu powierzchnia, o której mowa w pkt. 11 obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, tym obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;
- 13) na części obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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 KDS, KDGP, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z istniejącej drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczonej symbolem KDS, za wyjątkiem zachowania istniejących włączy do jedni drogi krajowej nr 20, 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 maksymalnie trzech działek i długości maksymalnie do 50 m, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8 m,
 - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o parametrach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej i nie wymiarach nie mniejszych niż 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) .

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) usług – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na 200 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 KDD i KDW ;
- 3) zakaz realizacji nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym liniowych) w pasie terenu położonego pomiędzy projektowaną drogą ekspresową "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczoną symbolem KDS oraz drogą krajową nr 20 oznaczoną symbolem KDGP a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na terenach bezpośrednio do nich przylegających, za wyjątkiem podziemnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych;
- 4) w przypadku realizacji sieci zbiorczej infrastruktury technicznej w sposób skutkujący przejściem tych sieci przez projektowaną drogę ekspresową "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczoną symbolem KDS oraz drogę krajową nr 20 oznaczoną symbolem KDGP, sieci te należy wykonać prostopadle do osi tych dróg 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) 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 sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania rozwiązań przejściowych, w tym odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zachowania zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 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 projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" oznaczonej symbolem KDS oraz drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP,
 - 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 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 w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - 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;
- 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. ha), **3MNU** (pow. ha), **6MNU** (pow. ha), **7MNU** (pow. ha), **8MNU** (pow. ha), **9MNU** (pow. ha), **10MNU** (pow. ha), **11MNU** (pow. ha), **12MNU** (pow. ha), **16MNU** (pow. ha), **17MNU** (pow. ha), **19MNU** (pow. ha), **20MNU** (pow. ha), **21MNU** (pow. ha), **22MNU** (pow. ha), **24MNU** (pow. ha), **25MNU** (pow. ha), **27MNU** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych lub segmentów w zabudowie bliźniaczej 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 usług związanych z logistyką, w tym baz transportowych, baz spedycyjnych i terenów magazynowo – składowych, usług związanych z obsługą komunikacji, w tym dystrybucją paliw i warsztatami serwisowo – naprawczymi oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - e) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - f) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,9**,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy 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,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **12 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6,0 m**,
 - o) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych na jednej działce budowlanej – **400 m²**,
 - p) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **400 m²**,
 - q) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **3**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,

- r) parametry dachu:
 - na terenach 6MNU, 7MNU, 8MNU, 11MNU dwuspadowe o kącie nachylenia **35° - 45°** oraz półpłaskie dwuspadowe z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości minimalnej 1,0 m i maksymalnej 2,0 m,
 - na terenach 1MNU, 3MNU, 9MNU, 10MNU, 16MNU, 17MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 24MNU, 25MNU, 27MNU dachy dwuspadowe oraz półpłaskie o kącie nachylenia głównej połaci: od 15° do 45°;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) teren 8MNU oraz częściowo tereny 6MNU, 11MNU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,
 - c) tereny 6MNU, 16MNU, 25MNU częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - d) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4,
- 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:**
 - 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. 12 i pkt. 13,
 - b) tereny 17MNU, 25MNU częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 12MNU, 16MNU, 17MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 3MNU, 9MNU, 10MNU, 16MNU, 17MNU, 19MNU, 20MNU, 25MNU, 27MNU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,
 - h) tereny 3MNU, 9MNU, 11MNU, 17MNU, 19MNU, 20MNU, 25MNU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
 - i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 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 **2MNU** (pow. ha), **4MNU** (pow. ha), **5MNU** (pow. ha), **13MNU** (pow. ha), **14MNU** (pow. ha), **15MNU** (pow. ha), **18MNU** (pow. ha), **23MNU** (pow. ha), **26MNU** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych lub segmentów w zabudowie bliźniaczej 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 usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - e) wykluczenie składowania materiałów sypkich, biomasy i cieczy poza magazynami,
 - f) dopuszczenie realizacji magazynów i składów oraz obiektów produkcyjnych, o ile będą one realizowane na działce budowlanej łącznie z zabudową mieszkaniową lub usługową,
 - g) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - h) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **60%** powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,2**,
 - l) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,
 - n) istniejące działki budowlane o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. m, w rozumieniu planu, są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - o) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

- p) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **12 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6,0 m**,
- q) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **800 m²**,
- r) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych i magazynów na jednej działce budowlanej – **500 m²**,
- s) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **3**,
 - budynków gospodarczych i garaży, obiektów produkcyjnych i magazynów – **1**,
- t) parametry dachu: dachy dwuspadowe oraz półpłaskie o kącie nachylenia głównej połaci od 15° do 45° oraz dachy płaskie,
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,
 - b) obowiązuje nakaz zastosowania zabezpieczeń budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa istniejącej drogi krajowej nr 20 oznaczonej symbolem KDGP oraz projektowanej drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i przy uwzględnieniu ustaleń § 6 pkt. 7 w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) tereny 15MNU, 26MNU częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren 26MNU częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 15MNU, 18MNU częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 5MNU, 15MNU, 18MNU, 26MNU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,

- h) tereny 5MNU, 15MNU, 18MNU, 26MNU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
- i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - c) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - d) 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, zarządzania 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 **28PU** (pow. ha), **29PU** (pow. ha), **30PU** (pow. ha), **31PU** (pow. ha), **32PU** (pow. ha), **33PU** (pow. ha), **34PU** (pow. ha), **35PU** (pow. ha), **36PU** (pow. ha), **37PU** (pow. ha), **38PU** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - b) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązuje zakaz:
 - składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów i gruzu,
 - składowania materiałów sypkich, biomasy i cieczy poza magazynami,
 - e) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – targowo – konferencyjnych i centrów konferencyjno – hotelowych,
 - f) 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,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **70%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **2,0**,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **20%** powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek nr ewid. 64/5 i 64/6, 64/8 i 65/1 w terenie 33PU, dla których obowiązuje, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - j) 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,
 - 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,0
 - l) dopuszczenie realizacji garaży, budynków gospodarczych, technicznych i administracyjno - socjalnych, parkingów wielopoziomowych, urządzeń i obiektów

- technologicznych, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz garaży i parkingów podziemnych,
- m) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **15,0 m**, za wyjątkiem:
- za wyjątkiem działek nr ewid. 64/5 i 64/6, 64/8 i 65/1 w terenie 33PU, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **22,0 m** dla obiektów produkcyjnych i magazynów oraz 25 m dla obiektów i urządzeń technologicznych, w tym silosów,
 - budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **8,0 m**,
- n) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **2000 m²**,
- o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
- budynków usługowych – **3**,
 - budynków gospodarczych i magazynów – **1**,
- p) parametry dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe, półpłaskie, płaskie i oparte na łuku o kącie nachylenia głównej połaci do 45°;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
- a) tereny 28PU, 33PU częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) tereny 35PU, 36PU częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 29PU, 30PU, 33PU, 34PU, 36PU, 37PU, 38PU częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 28PU, 33PU, 35PU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,

- h) tereny 28PU, 33PU, 35PU częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
- i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39R** (pow. ha), **40R** (pow. ha), **41R** (pow. ha), **42R** (pow. ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny rolnicze, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń 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:**
 - a) zakaz realizacji zabudowy,
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, jeżeli nie będzie to niezgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu** - brak obiektów podlegających ochronie;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren 39R częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,

- d) teren 39R częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;
- 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%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43WS** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** wody powierzchniowe;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu** - brak obiektów podlegających ochronie;
- 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, przy czym teren znajduje się poza zasięgiem powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy;
- 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;
- 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 **44KDS** (pow. ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna od 10 do 139 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu** - brak obiektów podlegających ochronie;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;
- 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%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45KDGP** (pow. ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna od 22 do 37 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:** brak obiektów podlegających ochronie;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,
 - d) teren częściowo znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
 - e) dla strefy, o której mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 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%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **46KDL** (pow. ha), **47KDL** (pow. ha), **48KDL** (pow. ha), **49KDL** (pow. ha), **50KDL** (pow. ha) ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**
 - a) 46KDL – nieregularna od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
 - b) 47KDL – nieregularna od 10 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 48KDL – nieregularna od 12 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 49KDL - nieregularna od 2 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
 - e) 50KDL – 12 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu**
 - a) teren 46KDL częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom,
 - 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. 12 i pkt. 13,
 - b) tereny 47KDL, 49KDL częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 47KDL, 48KDL, 49KDL, 50KDL częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 46KDL, 49KDL częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,
 - h) tereny 46KDL, 49KDL częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
 - i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 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%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **51KDD** (pow. ha), **52KDD** (pow. ha), **53KDD** (pow. ha), **54KDD** (pow. ha), **55KDD** (pow. ha), **56KDD** (pow. ha), **57KDD** (pow. ha), **58KDD** (pow. ha), **59KDD** (pow. ha), **60KDD** (pow. ha), **61KDD** (pow. ha), **62KDD** (pow. ha), **63KDD** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**
 - a) 51KDD - nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 52KDD – 10 m,
 - c) 53KDD – nieregularna od 4 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
 - d) 54KDD – 10 m,
 - e) 55KDD – nieregularna od 7,5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 56KDD – nieregularna od 2 do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
 - g) 57KDD – plan obejmuje część skrzyżowania drogi przeznaczonego do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 58KDD – 10 m,
 - i) 59KDD – nieregularna od 8 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,

- j) 60KDD - nieregularna od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) 61KDD – 10 m,
- l) 62KDD – 10 m,
- m) 63KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x13 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**
 - a) teren 58KDD częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,
 - c) teren 59KDD częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - d) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren 62KDD częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 54KDD, 59KDD, 60KDD częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 51KDD, 52KDD, 59KDD, 60KDD częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,
 - h) tereny 51KDD, 52KDD, 59KDD, 60KDD częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
 - i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
- 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%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **64KDW** (pow. ha), **65KDW** (pow. ha), **66KDW** (pow. ha), **67KDW** (pow. ha), **68KDW** (pow. ha), **69KDW** (pow. ha), **70KDW** (pow. ha), **71KDW** (pow. ha), **72KDW** (pow. ha), **73KDW** (pow. ha), **74KDW** (pow. ha), **75KDW** (pow. ha), **76KDW** (pow. ha), **77KDW** (pow. ha), **78KDW** (pow. ha), **79KDW** (pow. ha), **80KDW** (pow. ha), **81KDW** (pow. ha), **82KDW** (pow. ha), **83KDW** (pow. ha), **84KDW** (pow. ha), **85KDW** (pow. ha), **86KDW** (pow. ha), **87KDW** (pow. ha), **88KDW** (pow. ha), **89KDW** (pow. ha), **90KDW** (pow. ha), **91KDW** (pow. ha), **92KDW** (pow. ha), **93KDW** (pow. ha), **94KDW** (pow. ha), **95KDW** (pow. ha), **96KDW** (pow. ha), **97KDW** (pow. ha), **98KDW** (pow. ha), **99KDW** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** drogi wewnętrzne;
- 2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**
 - a) 64KDW – nieregularna od 9 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 65KDW – 6 m,
 - c) 66KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x15 m,
 - d) 67KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x15 m,
 - e) 68KDW – nieregularna od 3 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren jest przeznaczony do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
 - f) 69KDW – nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m
 - g) 70KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x13 m,
 - h) 71KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - i) 72KDW – 6 m,
 - j) 73KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
 - k) 74KDW – nieregularna od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 75KDW – nieregularna od 9 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x14 m,
 - m) 76KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 13x22 m,
 - n) 77KDW – 7 m,
 - o) 78KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x14 m,
 - p) 79KDW – 6 m,
 - q) 80KDW – 6 m,
 - r) 81KDW - nieregularna od 4 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - s) 82KDW - nieregularna od 4,5 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - t) 83KDW - nieregularna od 6,5 do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - u) 84KDW – 5 m,
 - v) 85KDW - nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,
 - w) 86KDW - nieregularna od 6 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - x) 87KDW - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - y) 88KDW - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - z) 89KDW - nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x16 m,
 - aa) 90KDW - nieregularna od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - bb) 91KDW - nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
 - cc) 92KDW - nieregularna od 6 do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x16 m,
 - dd) 93KDW – nieregularna od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ee) 94KDW – 10 m,
 - ff) 95KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,
 - gg) 96KDW - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x20 m,

- hh) 97KDW – 7,5 m,
 - ii) 98KDW – 10 m,
 - jj) 99KDW – nieregularna od 4 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
 - 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** - 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 72KDW oraz częściowo tereny 70KDW, 74KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tuchom,
 - b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,
 - c) teren 78KDW częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków,
 - d) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;
 - 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. 12 i pkt. 13,
 - b) tereny 83KDW, 85KDW, 86KDW, 89KDW, 90KDW, 91KDW, 93KDW, 94KDW, 97KDW częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - d) tereny 80KDW, 95KDW częściowo znajdują się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - e) dla korytarzy, o których mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3,
 - f) tereny 71KDW, 74KDW, 78KDW, 85KDW, 86KDW, 93KDW, 94KDW częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 Mpa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino,
 - g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 5,
 - h) tereny 71KDW, 74KDW, 85KDW, 86KDW, 93KDW częściowo znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 Mpa relacji Gustorzyn - Reszki,
 - i) dla strefy, o której mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 7;
 - 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%.**

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **100K** (pow. ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjnego wód opadowych lub roztopowych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **90%** powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,9**,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **20%** powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **200 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,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **15,0 m**;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu** - brak obiektów podlegających ochronie;
- 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. 12 i pkt. 13,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - c) dla korytarzy, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - c) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,
 - d) 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%.**

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 24. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszary położone przy drodze krajowej nr 20 tzw. „Żukowski Korytarz Inwestycyjny w gminie Żukowo”, przyjęty Uchwałą Nr XVI/167/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2015 r, (Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2015 r. poz. 4352).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
W Żukowie