

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIII/429/10
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 27 października 2010 r.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLIII/429/10
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 27 października 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Miasta Dzierzgonia – ul. Słowackiego

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Miasta Dzierzgonia — ul. Słowackiego 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 Miejskiego w Dzierzgoniu nie wpłynęły wnioski, które można było zakwalifikować jako uwagi do w/w projektu planu.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Miasta Dzierzgonia – ul. Słowackiego

Rada Miejska w Dzierzgoniu, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Miasta Dzierzgonia – ul. Słowackiego, na wniosek Burmistrza Dzierzgonia rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne gminne i wewnętrzne istniejące oraz istnieje częściowe uzbrojenie terenu dla tego obszaru;
- b) gmina poniesie skutki ekonomiczne na poszerzenie istniejących dróg oraz budowy nowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

247

**UCHWAŁA Nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.**

w sprawie uchwalenia: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino, ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006 r.

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 2003 r., 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 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo, Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalonym uchwałą nr XLVI/828/2002 z dnia 09.10.2002 r. z późn. zm.; uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino; ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, 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, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia dotyczących sposobu rozpatrzenia

uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących załącznik nr 4 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, stanowiących załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3

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 rysunków planu stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 do niniejszej uchwały
 - 4) Dla obszarów oznaczonych symbolami „I – XVII” na rysunku planu, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 3, niniejszej uchwały obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie:
 - I – Nr XII/249/2003 z dnia 30 września 2003 r.
 - II – Nr VII/68/99 z dnia 25 lutego 1999r.
 - III – Nr XII/251/2003 z dnia 30 września 2003 r.
 - IV – Nr VII/66/99 z dnia 25 lutego 1999r.

- V – Nr XII/257/2003 z dnia 30 września 2003 r.
VI – Nr III/36/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
VII – Nr III/37/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
VIII – Nr XII/258/2003 z dnia 30 września 2003 r.
IX – Nr III/33/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
X – Nr III/35/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
XI – Nr XII/254/2003 z dnia 30 września 2003 r.
XII – Nr III/34/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
XIII – Nr III/32/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.
XIV – Nr V/111/2003 z dnia 28 stycznia 2002 r.
XV – Nr XXIX/534/2005 z dnia 7 marca 2005 r.
XVI – Nr XXXIV//2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r.
XVII – Nr XXI/345/2008 z dnia 18 lipca 2008 r.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach 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) Jednostka strukturalna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, oznaczony jednym z dwóch symboli A lub B.
- 2) 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.
- 3) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w%, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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).
- 8) 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.
- 9) Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 10) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielo-

spadowych połąci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)

- 11) Intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w strefie, do powierzchni działki lub strefy.
- 12) 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.
- 13) Rzemiosło – jest to działalność o charakterze produkcyjno – wytwórczym poza działalnością wymienioną w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573) i zatrudniająca do 5 pracowników.
- 14) Pas techniczny – wydzielony pas terenu biegnący równolegle 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.
- 15) 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.
- 16) 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 oznaczają się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
 - 1) Tereny komunikacji i pasów technicznych
 - a) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
 - b) określających klasyfikację terenu komunikacji
 - 2) Tereny zieleni
 - a) określająca jednostkę strukturalną planu
 - b) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedzają dwie cyfry 00
 - c) określająca rodzaj funkcji terenu

- 3) Pozostałe tereny funkcyjne
 - a) symbol pierwszy – jedna duża litera alfabetu (bez kropki) określająca jednostkę strukturalną planu
 - b) symbol drugi – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
 - c) symbol trzeci – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) 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:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
 - lokalizacja usług wbudowanych lub zespołowych z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m²
 - lokalizacja usług z zakresu: zdrowia, oświaty, szkolnictwa, handlu, gastronomii, turystyki z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej na całej nieruchomości lub dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości o powierzchni zgodnej z wytycznymi w kartach terenu
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
 - 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 usług
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa
 - usługi wbudowane lub zespołone z budynkiem mieszkalnym lub jako obiekty wolnostojące (hotele, pensjonaty, biura itp.)
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie oficyn, wiat, garaży
 - w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
 - obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - sieci i obiekty infrastruktury
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
 - 3) MN,MW,U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa o funkcji łączonej mieszkaniowo - usługowej
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, wiat, garaży
 - obiekty małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja zbiorników retencyjnych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
 - sieci i obiekty infrastruktury
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja usług warsztatowych związanych z obsługą i naprawą samochodów, stolarskich, ślusarskich itp.
 - 4) U - Tereny zabudowy usługowej
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - usługi nieuciążliwe (handel, gastronomia, oświata, administracja itp.)
 - usługi publiczne
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
 - lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
 - zabudowa towarzysząca związana z funkcją wiodącą (garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.)
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją wiodącą
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierowniczych, stolarskich, ślusarskich itp.
 - 5) US - Tereny sportu i rekreacji z terenami zieleni urządzonej
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja urządzeń i obiektów sportowych
 - realizacja parków, skwerów, zieleńców
 - lokalizacja funkcji publicznych
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej

- obiekty towarzyszące związane z funkcją wiodącą (gastronomia, hotelarstwo, itp.)
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierowniczych, stolarskich, ślusarskich itp.
 - lokalizacja budynków mieszkalnych poza funkcją związaną z dozorem obiektu
 - 6) U,P - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy usługowej
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
 - składy, magazyny
 - rzemiosło
 - stacje benzynowe i obsługi samochodów
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - budynki lub lokale mieszkalne (w liczbie 1 budynek jednorodzinny lub 1 lokal w obrębie nieruchomości) przeznaczone dla właścicieli lub zarządców nieruchomości
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - drogi wewnętrzne
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
 - obiekty służące reklamie
 - garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją wiodącą
 - 7) U,P,MN - Tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja zabudowy usługowej
 - lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
 - składy, magazyny
 - rzemiosło
 - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
 - drogi wewnętrzne
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej
 - obiekty służące reklamie
 - garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nie występują
 - 8) ZP,WS - Tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - ochrona, utrzymanie i konserwacja cieków, oczek oraz zbiorników wodnych
 - ochrona wód otwartych
 - ochrona istniejącego drzewostanu
 - ochrona rzeźby terenu
 - zadrzewienia i zakrzaczenia
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - realizacja parków, skwerów, zieleńców
 - realizacja ścieżek pieszych
 - przebieg infrastruktury technicznej nie kolidującej z systemem melioracji
 - lokalizacja zbiorników retencyjnych
 - realizacja ścieżek rowerowych
 - lokalizacja elementów małej architektury (pomniki, rzeźby, altany, itp.)
 - lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja wszelkich form zabudowy stałej i czasowej
 - lokalizacja obiektów reklamowych
- 9) ZL - Lasy
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - tereny leśne
 - tereny do zalesień
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja dróg leśnych
 - lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną
 - likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- 10) ZL,WS - Lasy i wody powierzchniowe
 - a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - tereny leśne
 - tereny do zalesień
 - ochrona, utrzymanie i konserwacja cieków, oczek oraz zbiorników wodnych
 - ochrona wód otwartych
 - b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja dróg leśnych
 - lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną (paśniki, wieże obserwacyjne itp.)
 - lokalizacja zbiorników retencyjnych
 - c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja wszelkich form zabudowy nie związanych z gospodarką leśną
 - likwidacja rowów i urządzeń melioracyjnych
- 11) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdných, oraz infrastruktury technicznej
 - KDZ - tereny dróg zbiorczych
 - KDL - tereny dróg lokalnych
 - KDD - tereny dróg dojazdowych
 - PT - tereny pasów technicznych
 - G - tereny infrastruktury technicznej gazowej

§ 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

3. 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.
4. Dopuszcza się odprowadzenie 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 perspek-

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wyodrębnionych 104 strefy funkcyjne, ujętych w 25 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr1	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II						
2.	PRZEZNACZNIE TERENU							
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej						
3.	NrSTREFY	A1.MN	A2.MN	A3.MN	A4.MN	A5.MN	A6.MN	
	POWIERZCHNIA	0,77 ha	2,25 ha	8,83 ha	0,63 ha	0,76 ha	15,44 ha	
	NrSTREFY	A7.MN	A8.MN	A9.MN				
	POWIERZCHNIA	5,37 ha	17,34 ha	10,30 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 ciek, 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 ciek 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	Lokalizacja zabudowy na terenach podmokłych winna być poddana szczegółowej analizie oraz być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi.
	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.
	5.7	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
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. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego). Dopuszcza się podpiwniczenie. Max. wysokość zabudowy 10 mod 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: Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów małej architektury związanej 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 PRZEPISÓW		
	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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego	
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.	
	9.6	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 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 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 - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w ust.art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi .zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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	Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości: min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie min. – 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych/ 1 mieszkanie
	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6
	Ściekideszczowe :	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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości.
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.
	16.2	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	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 2		wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług				
3.	Nr STREFY	A10.MN,U	A11.MN,U	A12.MN,U	A13.MN,U	
	POWIERZCHNIA	1,48 ha	25,20 ha	2,85 ha	19,91 ha	
	Nr STREFY	A14.MN,U	A15.MN,U	A16.MN,U		
	POWIERZCHNIA	10,41 ha	2,15 ha	0,70 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 ciek, 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 ciek 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	Lokalizacja zabudowy na terenach podmokłych winna być poddana szczegółowej analizie oraz być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi.
	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.
	5.7	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
	6.5	Fragment strefy A16.MN,U znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
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: Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego). Dopuszcza się podpiwniczenie. Max. wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu do kalenicy.

	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,4.
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów 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 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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego	
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.	

	9.6	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	
	10.1	Dopuszcza się scalanie działek.
	10.2	Dopuszcza się podział działek na zasadach:
		- min. pow. działki budowlanej - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	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 konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
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) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości.
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr3	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN,MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej
3.	NrSTREFY	A17.MN,MW,U
	POWIERZCHNIA	9,08 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 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
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 o funkcji wiodącej: 1) Dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej: -max. 3 kondygnacje nadziemne ; Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy do 15m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).

		2) Dla zabudowy jednorodzinnej: - max. 2 kondygnacje; Max. wysokość zabudowy do 9m od poziomu terenu do górnej połaci dachu
8.2	Intensywność zabudowy:	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - max. 0,7 Dla zabudowy jednorodzinnej - nie dotyczy
8.3	Wielkość pow.zabudowy:	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - nie dotyczy Do 0,3
8.4	Dachy :	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - dowolne Dla zabudowy jednorodzinnej – dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .
8.5	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
8.6	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej i związanej z funkcją wiodącą.
8.7	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
8.8	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 PRZEPISÓW	
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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego	

	9.5	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 mdla linii SN oraz 8 mdla 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 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	Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się podział działek na zasadach:
		- min. pow. działki budowlanej - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	10.3	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m ²
	10.4	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.
	10.5	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)
	10.6	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) w strefie można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną lub usługową.
	16.2	Dopuszcza się zabudowę o funkcjach łączonych mieszkaniowo - usługowych.
	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 Nr4	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	U,P,MN	tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
3.	NrSTREFY	A18.U,P,MN	A19.U,P,MN			
	POWIERZCHNIA	8,87 ha	4,25 ha			
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					

	4.1	Podstawowe zasady kształtowania ład 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 ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiory roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%
	5.7	Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	5.8	Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.

	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1	
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
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 o funkcji wiodącej:	Max. 3 kondygnacje nadziemne Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 15 mod poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,5 Dla zabudowy mieszkaniowej do 0,3
	8.3	Dachy	Dowolne.
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy .
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację obiektów 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 ODREBNYCH 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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	

	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.6	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 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 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 scalenia działek.
	10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni- 800 m ² .
	10.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii innych niż określone w pkt. 10.2 oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi (w przedziale ± 30% szerokości pasa drogowego).
	10.4	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) w strefie można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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.
12.	KOMUNIKACJA	

	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr5		wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	U,P	tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, produkcji nieuciążliwej, składów i magazynów				
3.	NrSTREFY	A20.U,P	A21.U,P			
	POWIERZCHNIA	1,07 ha	0,58 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 ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.				
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.				
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%				
	5.7	Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.				
	5.8	Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.				
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 o funkcji wiodącej:	Max. 3 kondygnacje nadziemne Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 15 mod poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,5
	8.3	Dachy	Dowolne
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy .
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację obiektów 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 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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego	
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia.W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.	

	9.5	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 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 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 scalenia działek.
	10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni- 800 m ² .
	10.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii innych niż określone w pkt. 10.2 oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia lini i rozgraniczających drogi (w przedziale $\pm$ 30% szerokości pasa drogowego).
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	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.

Ściekideszczowe :		1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości.
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr6	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II						
2.	PRZEZNACZNIE TERENU							
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej						
3.	NrSTREFY	A22.MN						
	POWIERZCHNIA	0,30 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 ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
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. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 9m 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: Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW		
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postojów ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.	
	9.5	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 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 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 - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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	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 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 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	
	15.1	30%

	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
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.
	16.2	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	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 7	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZNIE TERENU					
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji				
3.	Nr STREFY	A24.MN,U	A25.MN,U			
	POWIERZCHNIA	0,24 ha	1,61 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 ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.				

	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.	
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
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:	Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Max. 0,4
	8.3	Dachy	Dachy wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów 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 „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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	

	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postojów ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.5	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 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 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 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m² dla zabudowy szeregowej
	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.	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 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 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 konsumenckie - 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr8	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU				
	ZP,WS	tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych			
3.	NrSTREFY	A001.ZP,WS	A002.ZP,WS	A003.ZP,WS	A004.ZP,WS
	POWIERZCHNIA	1,06 ha	0,07 ha	3,10 ha	1,81 ha
	NrSTREFY	A005.ZP,WS	A006.ZP,WS	A007.ZP,WS	A008.ZP,WS
	POWIERZCHNIA	0,69 ha	2,57 ha	0,19 ha	5,25 ha
	NrSTREFY	A009.ZP,WS	A0010.ZP,WS	A0011.ZP,WS	A0012.ZP,WS
	POWIERZCHNIA	0,26 ha	1,75 ha	0,18 ha	2,71 ha
	NrSTREFY	A0013.ZP,WS			
	POWIERZCHNIA	0,55 ha			
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
		Ochronie podlegą rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka			

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.
	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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorniki roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Dopuszcza się przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych dla celów retencyjnych oraz budowę sztucznych zbiorników retencyjnych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
	5.7	W strefie dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują
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	
		Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami małej architektury wymienionymi w pkt.11.
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 „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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.

	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P _r 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.6	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 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 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 dla potrzeb infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.), dróg, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz zbiorników retencyjnych.
	11.2	W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji codziennej, itp. z zastosowaniem materiałów naturalnych.
	11.3	W obrębie strefy dopuszcza się wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg za zgodą zarządcy terenu oraz z zachowaniem zakazu nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu.
12.	KOMUNIKACJA	
		Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
		W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób tymczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA	

		0 %			
16.	INNE USTALENIA				
		Nie występują			
1.	KARTA TERENU Nr9	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU				
	ZL, WS	las i wody powierzchniowe			
3.	Nr. STREFY	A0014.ZL,WS	A0015.ZL,WS	A0016.ZL,WS	A0017.ZL,WS
	POWIERZCHNIA	2,45 ha	4,37 ha	0,93 ha	1,05 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
		Ochronie podlega teren leśny.			
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO				
		Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.			
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ				
	6.1	Fragment strefy A0016.ZL,WS znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.			
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH				
		Nie ustala się			
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY				
		Zakaz zabudowy poza realizacją elementów małej architektury i obiektów związanych z gospodarką leśną.			
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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.			
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.			
	9.4	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				
		Dopuszcza się podział terenów bez prawa zabudowy.			

11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
		Nie ustala się
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	Zakaz lokalizowania parkingów.
13.	INFRASTRUKTURA	
		Nie ustala się
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		0%
16.	INNE USTALENIA	
		Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr10	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	ZL	lasy				
3.	Nr. STREFY	A0018.ZL	A0019.ZL	A0020.ZL	A0021.ZL	A0022.ZL
	POWIERZCHNIA	0,40 ha	2,17 ha	0,10 ha	2,80 ha	0,83 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
		Ochronie podlega teren leśny.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO					
		Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
		Fragment strefy A0022.ZL znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.				
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH					
		Nie ustala się.				
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY					
		Zakaz zabudowy poza realizacją elementów małej architektury i obiektów związanych z gospodarką leśną.				
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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.				
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.				

	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	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 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 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	
		Dopuszcza się podział terenów bez prawa zabudowy.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
		Nie ustala się
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	Zakaz lokalizowania parkingów.
13.	INFRASTRUKTURA	
		Nie ustala się
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		0%
16.	INNE USTALENIA	
		Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr11	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II						
2.	PRZEZNACZENIE TERENU							
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu oświaty, szkolnictwa, zdrowia, handlu, gastronomii, turystyki						
3.	NrSTREFY	B1.MN	B2.MN	B3.MN	B4.MN	B5.MN	B6.MN	B7.MN
	POWIERZCHNIA	6,52 ha	6,31 ha	23,12 ha	28,04 ha	3,57 ha	1,14 ha	12,06 ha
	NrSTREFY	B8.MN	B9.MN	B10.MN				
	POWIERZCHNIA	27,47 ha	3,74 ha	2,43 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 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%
	5.7	Wszelkie uciążliwości wynikające z działalności usługowej należy ograniczyć do powierzchni działki
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obszar stref B1.MN, B2.MN zlokalizowany jest na terenie strefy ochrony ekspozycji założenia dworsko - parkowego
	6.2	Obiekty o walorach historyczno – kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.3	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
	6.4	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno – kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:
		6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka
		6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ewentualnie modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1.
	6.5	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt 8.
	6.6	Fragment stref B3.MN i B4.MN znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
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. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy.

	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,3, dla dz.nr 138/42 – funkcja przedszkola - do 0,5
	8.3	Dachy :	Dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°. (dla strefy B1, B2.MN – dwuspadowe)
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu. (dla strefy B1, B2.MN formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej.)
	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 realizację obiektów 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW		
	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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	

	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.6	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 mdla linii SN oraz 8 mdla 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 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 - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 zielenią 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.

	11.3	W strefie B4.MN należy zapewnić dojazd do działki nr 136/7 poprzez przedłużenie istniejącej drogi z działki nr 136/8.
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 wiejskiego.
	Ścieki sanitarne	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
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.
	16.2	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	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 13		wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług				
3.	Nr STREFY	B12.MN,U	B13.MN,U	B14.MN,U	B15.MN,U	
	POWIERZCHNIA	0,85 ha	4,43 ha	2,45 ha	13,73 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 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.				
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.				
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.				
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.				
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1				
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.				

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:	Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Max. 0,4
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów 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 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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	

	9.5	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 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 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 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
	11.4	W strefie B12.MN,U należy zapewnić dojazd do działki nr 108/24 poprzez przedłużenie istniejącej drogi z działki nr 108/21.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe

	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr14	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II		
2.	PRZEZNACZENIE TERENU			
	MN,MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej		
3.	NrSTREFY	B16.MN,MW,U		
	POWIERZCHNIA	28,72 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 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.		
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.		
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%		
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ			
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.		
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.		
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1		
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.		

	6.5	Fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.	
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 o funkcji wiodącej:	1) Dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej: -max. 3 kondygnacje nadziemne; Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy do 15m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych). 2) Dla zabudowy jednorodzinnej: - max. 2 kondygnacje nadziemne; Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy do 9m od poziomu terenu do górnej połaci dachu
	8.2	Intensywność zabudowy:	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - max. 0,7 Dla zabudowy jednorodzinnej - nie dotyczy
	8.3	Wielkość pow.zabudowy:	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - nie dotyczy Dla zabudowy jednorodzinnej do 0,3
	8.4	Dachy :	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - dowolne Dla zabudowy jednorodzinnej – wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .
	8.5	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	8.6	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej i związanej z funkcją wiodącą.
	8.7	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.8	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 PRZEPISÓW		
	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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	

	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	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 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 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 - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	10.3	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 1000 m ²
	10.4	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2.
	10.5	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)
	10.6	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) w strefie można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 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	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne:	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną, lub usługową.
	16.2	Dopuszcza się zabudowę o funkcjach łączonych mieszkaniowo - usługowych.
	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 15	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	U	tereny zabudowy usługowej

3.	Nr STREFY	B17.U	
	POWIERZCHNIA	2,88 ha	
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		
		Ochronie podlega rzeźba terenu i zieleń wysoka.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
	5.1	Wszelkie ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.	
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	6.1	Teren stanowi zabytkowe założenie dworsko – parkowe z historyczną zabudową oraz zielenią parkową do zachowania, adaptacji i rewaloryzacji.	
	6.2	Obiekty o walorach historyczno – kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.	
	6.3	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.	
	6.4	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno – kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu:	
		6.4.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka	
		6.4.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ewentualnie modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1.	
	6.5	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w pkt 8.	
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; Wysokość zabudowy max. 9m od poziomu terenu do kalenicy.

	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	max. 0,5
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej: a) 45 ⁰ (±5 ⁰) przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m. b) 22-30 ⁰ przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontekstualności historycznej zabudowy dworskiej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna (paleta ziemi).
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą z zastosowaniem o formach harmonijnych z założeniem dworskim.
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zaleca się nie wydzielać działek wewnątrz obszaru strefy.
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	
	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 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 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		
		Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii i rozgraniczających drogi (w przedziale ± 30% szerokości pasa drogowego).	
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 zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych, np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	12.3	W granicach własności realizować miejsca parkingowe o nawierzchni przepuszczalnej w ilości i formie określonej na warunkach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
	12.4	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
	12.5	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr16	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	US	tereny sportu i rekreacji				
3.	NrSTREFY	B18.US				
	POWIERZCHNIA	2,13 ha				
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
		Ochronie podlega rzeźba terenu i zieleń wysoka.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO					
	5.1	Wszelkie ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.				

	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
		Obszar stref zlokalizowany jest na terenie strefy ochrony ekspozycji założenia dworsko – parkowego.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
		Nie dotyczy	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY		
	8.1	Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:	Max. 3 kondygnacje nadziemne; Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy 15 mod poziomemu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Do 0,5
	8.3	Dachy	Nie określa się
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Formę architektoniczną kształtować w sposób indywidualny, ze starannie opracowanym detalem, biorąc pod uwagę miejscową, w tym regionalną, tradycję; kolorystyka stonowana (paleta ziemi).
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą z zastosowaniem przekrycia, formy architektonicznej i wykończenia jak dla zabudowy wiodącej.
	8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.7	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	

	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 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 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 podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu i technologii lokalizowanej inwestycji.
	10.2	W strefie dopuszcza się 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	
	11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz zbiorników retencyjnych.
	11.2	W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji codziennej, itp. z zastosowaniem materiałów naturalnych.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych
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) 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
		Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr 17		wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	U,P	tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, składów i magazynów				
3.	NrSTREFY	B19.U,P	B20.U,P	B21.U,P	B22.U,P	B23.U,P
	POWIERZCHNIA	15,50 ha	4,89 ha	1,82 ha	9,13 ha	14,38 ha
	NrSTREFY	B24.U,P				
	POWIERZCHNIA	11,68 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 ciek, 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 ciek 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 przenieść 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorniki roślinne.				
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.				
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%				

	5.7	Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	5.8	Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
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 o funkcji wiodącej: Max. 3 kondygnacje nadziemne ; Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy 15 mod poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy: Do 0,5
	8.3	Dachy Dowolne
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej: Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów w obrębie strefy .
	8.6	Mała architektura: Dopuszcza się realizację obiektów 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 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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P _r 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.6	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 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 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 scalenia działek.
	10.2	Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu inwestycji z zachowaniem minimalnej powierzchni 800 m ² .

	10.3	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii innych niż określone w pkt. 10.2 oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia liniizograniczających drogi (w przedziale $\pm 30\%$ szerokości pasa drogowego).
	10.4	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) w strefie można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi w pkt.10.2
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	Od strony obszarów stref MN i MN,U wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4m.
	11.2	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz osiedlowej ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8 mod zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20 mod zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
	12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne i technologiczne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.

	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się projektowaną funkcję mieszkaniową uzupełniającą, związaną z prowadzoną działalnością - max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 18	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług				
3.	Nr STREFY	B25.MN,U	B26.MN,U			
	POWIERZCHNIA	5,76 ha	7,03 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 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.	
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.	
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.	
	6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.	
	6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1	
	6.4	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
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:	Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Dopuszcza się podpiwniczenie; Max. wysokość zabudowy 10 mod poziomu terenu do kalenicy.
	8.2	Wielkość pow.zabudowy:	Max. 0,4
	8.3	Dachy	Dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowej 25 ⁰ -45 ⁰ .

	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	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 realizację obiektów 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 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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.	

	9.5	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 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 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 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m² dla zabudowy szeregowej
	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)
	10.5	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 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.
	11.3	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.
	11.4	W strefie B12.MN,U należy zapewnić dojazd do działki nr 108/24 poprzez przedłużenie istniejącej drogi z działki nr 108/21.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe

	12.3	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6.
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości.
	16.2	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.
	16.3	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 Nr19	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II			
2.	PRZEZNACZNIE TERENU				
	ZP,WS	tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych o charakterze zbiorników retencyjnych			
3.	NrSTREFY	B001.ZP,WS			
	POWIERZCHNIA	0,51 ha			
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				

		Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte i zieleń wysoka
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1	Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu 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.
	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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Dopuszcza się przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych dla celów retencyjnych oraz budowę sztucznych zbiorników retencyjnych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
	5.7	W strefie dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.
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 oraz elementami małej architektury wymienionymi w pkt.11.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW	
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.

	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.5	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 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 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 strefach dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, osadniki itp.), dróg, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz zmianę granic funkcji terenu w zakresie poszerzenia linii rozgraniczających drogi - max. do 30% szerokości pasa drogowego.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej oraz zbiorników retencyjnych.
	11.2	W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji codziennej, itp. z zastosowaniem materiałów naturalnych.
	11.3	W obrębie strefy dopuszcza się wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg za zgodą zarządcy terenu oraz z zachowaniem zakazu nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu.
12.	KOMUNIKACJA	
		Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
		W strefach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów z zakresu infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób tymczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		0 %
16.	INNE USTALENIA	
		Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr20	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU					
	ZL	las				
3.	Nr. STREFY	B002.ZDL				
	POWIERZCHNIA	0,53 ha				
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO					
		Ochronie podlega teren leśny.				
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO					
		Grunty leśne należy chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.				
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ					
		Teren stanowi fragment zabytkowego założenia dworsko – parkowego z historyczną zielenią parkową do zachowania.				
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH					
		Nie ustala się				
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY					
		Zakaz zabudowy poza realizacją elementów małej architektury i obiektów związanych z gospodarką leśną.				
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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.				
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.				
	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 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 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					
		Dopuszcza się podział terenów bez prawa zabudowy.				
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW					
		Nie ustala się				
12.	KOMUNIKACJA					
	12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.				

	12.2	Zakaz lokalizowania parkingów.
13.	INFRASTRUKTURA	
		Nie ustala się
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		0%
16.	INNE USTALENIA	
		Nie występują

1.	KARTA TERENU Nr21	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		
	KZ	tereny drogi publicznej zbiorczej	
3.	Nr STREFY	01.KDZ	02.KDZ
	POWIERZCHNIA	3,08 ha	0,69 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorywiska roślinne.	
	5.4	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 POTRZEBKSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
		Droga zbiorcza 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 PRZEPISÓW		
	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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.	

	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P _r 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.6	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 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 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 21m do 31m, wg rysunku planu;nie dotyczy narożnych ścież
		2.parametry jezdni: - jezdnia 2 x 3,5m
		3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny lub dwustronny
		4. W strefie dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych.
		5. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
		6. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
		7. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.

		8. Drogi zbiorcze w miejscu skrzyżowania z gazociągiem w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. – Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P_r 8,4Mpa relacji Włocławek – Gdynia powinny być zabezpieczone przed naciskami pochodzącymi od pojazdów samochodowych poprzez wykonanie odpowiedniej konstrukcji nawierzchni. Gazociągi w/c nie mogą być usytuowane w pasie drogowym; usytuowanie drogi od obiektów budowlanych powinno być zgodne z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 nr 19 poz.115 z późn. zm.) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu oraz w miejscu skrzyżowania należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
12.	KOMUNIKACJA	
		Droga zbiorcza jest powiązana z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Ściekideszczowe :	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 Nr22	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	KL	tereny drogi publicznej lokalnej
3.	Nr STREFY	03.KL
	POWIERZCHNIA	2,07 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.4	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	
		Droga lokalna 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 PRZEPISÓW	
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymagania dotyczące zachowania odległości podstawowych od i stniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.5	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 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 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 9m do 19m, wg rysunku planu
		2. parametry jezdni: - jezdnie 2 x 3,5m
		3. chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny lub dwustronny
		4. W strefie dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych

		5. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
		6. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
		7. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA	
		Droga lokalna jest powiązana z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Ściekideszczowe :	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 Nr23	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II						
2.	PRZEZNACZNIE TERENU							
	KD	tereny dróg publicznych dojazdowych						
3.	Nr STREFY	04.KDD	05.KDD	06.KDD	07.KDD	08.KDD	09.KDD	010.KDD
	POWIERZCHNIA	1,03 ha	0,64 ha	0,98 ha	0,55 ha	0,73 ha	0,61 ha	0,08 ha
	Nr STREFY	011.KDD	012.KDD	013.KDD	014.KDD	015.KDD	016.KDD	017.KDD
	POWIERZCHNIA	0,99 ha	0,62 ha	0,74 ha	0,32 ha	0,23 ha	0,39 ha	1,39 ha
	Nr STREFY	018.KDD	019.KDD	020.KDD	021.KDD	022.KDD	023.KDD	024.KDD
	POWIERZCHNIA	0,40 ha	1,13 ha	0,89 ha	3,27 ha	0,05 ha	2,02 ha	0,45 ha
	Nr STREFY	025.KDD	026.KDD	027.KDD	028.KDD	029.KDD		
	POWIERZCHNIA	1,42 ha	0,13 ha	0,52 ha	0,38 ha	0,33 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 ciekі 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							
	6.1	Obszar stref 27,28.KD zlokalizowany jest na terenie strefy ochrony ekspozycji założenia dworsko - parkowego						

	6.2	Fragment stref 016.KD i 017.KD znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej - wg rysunku planu; Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.
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 PRZEPISÓW	
	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	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w obszarze pasa ograniczeń, spowodowanego oddziaływaniem napowietrznych linii energetycznych WN. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110 kV winno być uzgodnione z gestorem linii.
	9.3	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m± 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.4	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.5	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P _r 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od i stniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.

	9.6	Wzdłuż wszystkich linii napowietrznych SN i NN znajdują się strefy ochronne linii o szerokości min. 16 mdla linii SN oraz 8 mdla 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 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 10m do 16m, wg rysunku planu
		2.parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5m
		3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny lub dwustronny
		4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.
		5. W strefie 020.KD dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych
		6. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
		7. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.1, 2, 3 na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
		8.Drogi dojazdowe w miejscu skrzyżowania z gazociągami w/c DN 300; PN6,3Mpa relacji Pruszcz Gd. – Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4Mpa relacji Włocławek – Gdynia powinny być zabezpieczone przed naciskami pochodzącymi od pojazdów samochodowych poprzez wykonanie odpowiedniej konstrukcji nawierzchni. Gazociągi w/c nie mogą być usytuowane w pasie drogowym; usytuowanie drogi od obiektów budowlanych powinno być zgodne z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. Nr 71 z 2000r poz. 838). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu oraz w miejscu skrzyżowania należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
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 Nr24	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	PT	tereny pasów technicznych

3.	Nr STREFY	030.PT					
	POWIERZCHNIA	0,11 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 ciekі 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 PRZEPISÓW						
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.					
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.					
	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 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 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 do 5m, 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. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. 1, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.
12.	KOMUNIKACJA	
		Pasy techniczne powiązane są z układem dróg publicznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Ściekideszczowe :	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 Nr25	wieś Banino1B/619B-06-04/PP/II						
2.	PRZEZNACZENIE TERENU							
	G	tereny infrastruktury technicznej gazowej						
3.	NrSTREFY	031.G						
	POWIERZCHNIA	0,45 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	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.						
	5.3	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.						
	5.4	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 realizacji wszelkich form zabudowy z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu 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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m± 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.
	9.4	Część obszaru oznaczona graficznie na rysunku planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania spowodowanego przebiegiem gazociągu w/c DN 300; PN 6,3 Mpa relacji Pruszcz Gd. - Wiczlino oraz projektowanego DN 500; P, 8,4 Mpa relacji Włocławek – Gdynia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoi ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał. nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.
	9.5	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 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 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 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.
	10.2	W obrębie strefy dopuszcza się wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg za zgodą zarządcy terenu oraz z zachowaniem zakazu nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	Obiekty budowlane przy drodze powiatowej nr 10212 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.

12.	KOMUNIKACJA	
12.1	Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych.	
12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości: -wynikającej z technologii i programu funkcji -min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych	
12.3	Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę powiatową nr 10212. Ewentualne zjazdy dla obsługi usług związanych z komunikacją samochodową mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.	
12.4	Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów z drogi powiatowej nr 10212 należy uzgodnić w Zarządzie Dróg Powiatowych w Kartuzach. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.	
13.	INFRASTRUKTURA	
	Ściekideszczowe :	Powierzchniowo pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Nie dotyczy	
15.	STAWKA PROCENTOWA	
	0 %	
16.	INNE USTALENIA	
	Nie występują	

1.	KARTA TERENU Nr26	wieś Banino		
2.	PRZEZNACZENIE TERENU			
	MN,MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej		
3.	NrSTREFY	B27.MN,MW,U		
	POWIERZCHNIA	0,65 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 ciek, 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 ciek 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	Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.
	5.5	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 15%
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	6.1	Obszar strefy B27.MN,MW,U zlokalizowany jest na terenie strefy ochrony ekspozycji założenia dworsko-parkowego
	6.2	Obiekty o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.
	6.3	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiórkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.
	6.4	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt.6.3.1
	6.5	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.
	6.6	
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 o funkcji wiodącej: 1) Dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej -max. 3 kondygnacje nadziemne Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy do 15m od poziomu terenu do górnej połaci dachu (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych). 2) Dla zabudowy jednorodzinnej: - max. 2 kondygnacje nadziemne Dopuszcza się podpiwniczenie Max. wysokość zabudowy do 9m od poziomu terenu do górnej połaci dachu
	8.2	Intensywność zabudowy: Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - max. 0,75 Dla zabudowy jednorodzinnej - nie dotyczy
	8.3	Pow. zabudowy: Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - nie dotyczy Dla zabudowy jednorodzinnej do 45% pow. pokrycia działki
	8.4	Dachy : Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej - dowolne Dla zabudowy jednorodzinnej – wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowej 25°-45°.
	8.5	Kształtowanie formy architektonicznej: Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.

	8.5	Kształtowanie formy architektonicznej:	Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Zakaz stosowania sidingu.
	8.6	Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej i związanej z funkcją wiodącą zespoloną z budynkiem lub wolnostojącą o wysokości do 8m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.
	8.7	Mała architektura:	Dopuszcza się realizację małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.
	8.8	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 PRZEPISÓW		
	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	Ze względu na bezpieczne funkcjonowanie lotniska Gdańsk-Rębiechowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Max. wysokość zabudowy 180 m÷ 160 m, wg rysunku planu, obiekty trudno dostrzegalne pomniejszone o 10 m. Działania inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą portu lotniczego.	
	9.3	Na terenie obszaru planu obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska (w promieniu 5 km od jego granic), które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego.	
	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 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 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 - 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej - 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej - 200 m ² dla zabudowy szeregowej
	10.3	Dla zabudowy wielorodzinnej lub usługowej dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni wynikającej z programu lokalizowanej inwestycji z zachowaniem minimalnej pow. działki - 600 m ²	
	10.4	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2., 10.3.	
	10.5	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. i 10.3.)	

	10.6	Podział nieruchomości (wydzielenie geodezyjne jednej lub więcej działek) w strefie można dokonać na warunkach określonych w art. 93 ust. 2 Ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) tzn. po udokumentowaniu możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu tj. po sporządzeniu projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu minimum 1 strefy (wykonanym przez osobę uprawnioną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz 717, z późniejszymi zmianami/), uwzględniającym podział geodezyjny, układ komunikacyjny wewnętrzny oraz uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną, zgodnie z parametrami określonymi 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 zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, 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 w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości - min. 4 miejsca postojowe / 100 m²pow. użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	12.3	W przypadku kiedy z powodów technicznych lub innych nie można miejsc parkingowych zapewnić na terenie nieruchomości należy wykazać się prawem własności lub umową cywilno-prawną na czas nieokreślony do odpowiedniej liczby miejsc postojowych na terenie sąsiednim, znajdującym się w promieniu max 300m od nieruchomości.
	12.4	Dopuszcza się parking podziemny o powierzchni wynikającej z możliwości technicznych.
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne:	Do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na zasadach określonych w § 6 .
	Ściekideszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) 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 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	
	15.1	30%
	15.2	0% dla obszarów przeznaczonych w nieobowiązującym planie ogólnym pod funkcje zabudowy, tj. dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości,
16.	INNE USTALENIA	
	16.1	Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną, lub usługową.
	16.2	Dopuszcza się zabudowę o funkcjach łączonych mieszkaniowo - usługowych.
	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 zmiany funkcji realizowanej zgodnie z ustaleniami planu oraz w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział IV **Postanowienia końcowe**

§ 8

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino, ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006 r.

§ 9

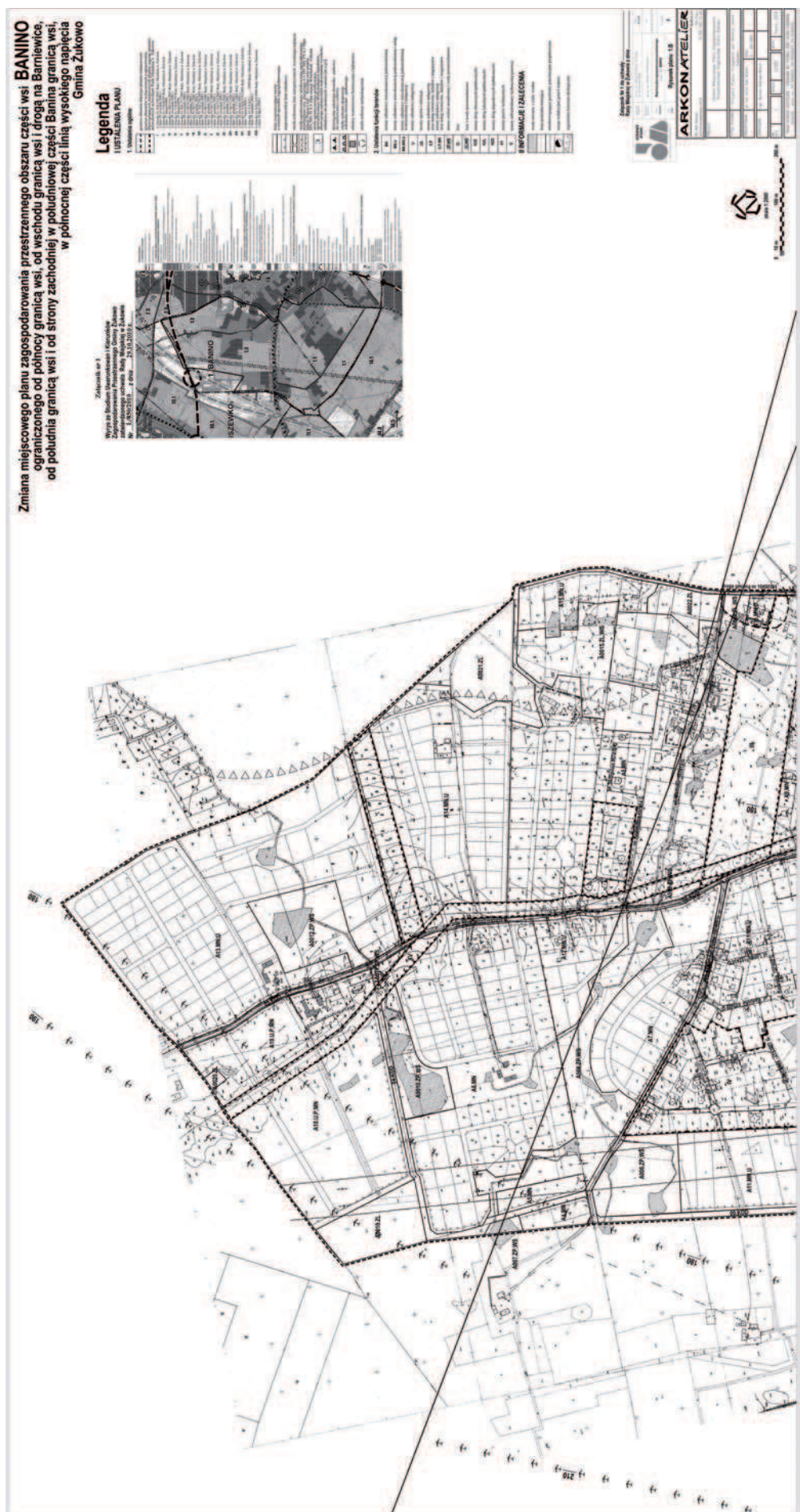
Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

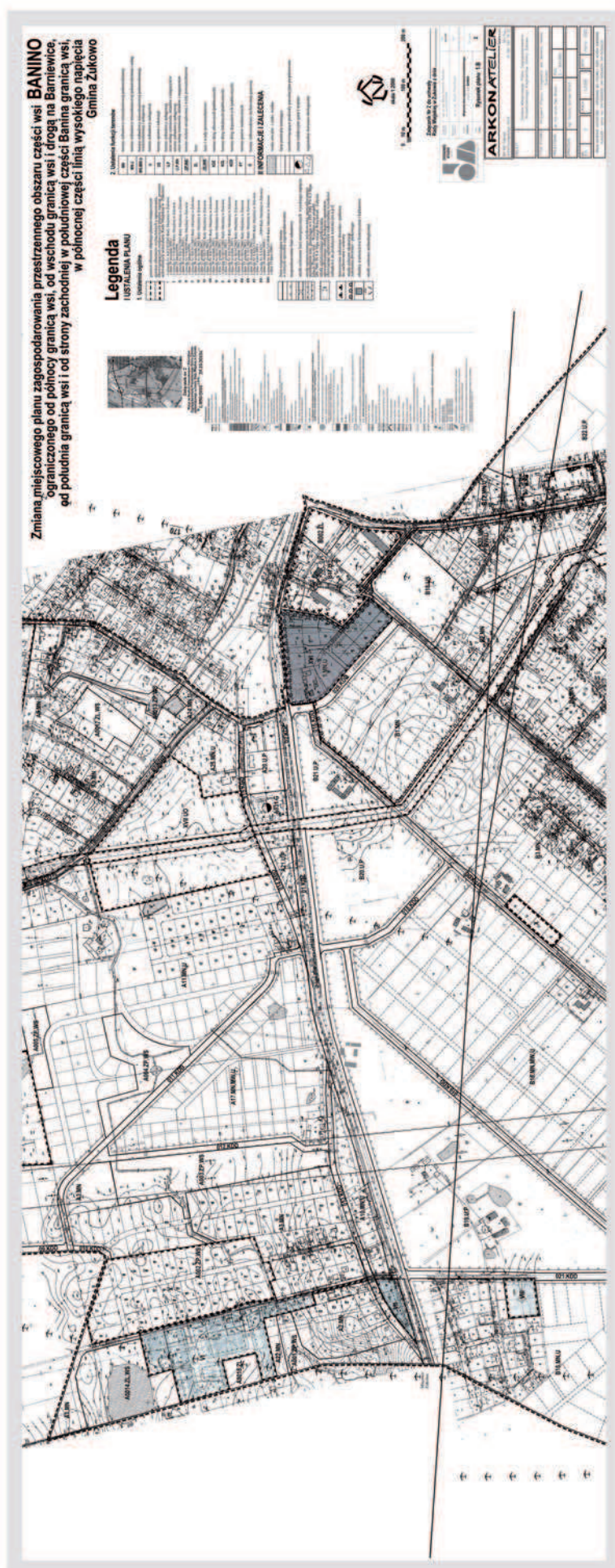
§ 10

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
Wojciech Kankowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.





Załącznik nr 2
do uchwały nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.



Załącznik nr 3
do uchwały nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.

Załącznik nr 4
do uchwały nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.

Załącznik nr 5
do uchwały nr L/850/2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino; ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006r.

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino; ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006r. 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 Miejskiego w Żukowie wpłynęła 1 uwaga:

- 1) Pani Elizy Bilik-Stefanickiej, dotycząca wprowadzenia możliwości realizacji usług oświaty, usług przedszkolnych i innych form kształcenia dzieci i dorosłych, na działce nr 138/42 w Baninie. Uwagę uwzględniono w tekście planu, karta nr 11.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino; ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006 r.

Rada Miejska w Żukowie po zapoznaniu się z obszarem i zakresem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Banino; ograniczonego od północy granicą wsi, od wschodu granicą wsi i drogą na Barniewice, od południa granicą wsi i od strony zachodniej w południowej części Banina granicą wsi, w północnej części linią wysokiego napięcia, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLV/748/2006 z dnia 20.07.2006r. rozstrzyga, co następuje:

- koszty i sposób realizacji zadań własnych Gminy nie ulegną zmianie, są takie same jak w rozstrzygnięciu z 2006r.

248

UCHWAŁA Nr 471/2010 Rady Gminy Główny z dnia 8 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Główny pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Główny uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Główny pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej, zwany dalej „planem”. 2. Ustalenia planu stanowią treść uchwały.

§ 2

1. Granice planu określa uchwała Nr 228/2008 Rady Gminy w Głównych z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Główny pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej. 2. Rysunek planu, sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1: 2000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały (składający się z arkuszy map nr: 1, 2, 3), obowiązujący w następującym zakresie ustaleń planu: a) granic gminy; b) granic planu (granic strefy lokalizacji sieci gazowej); c) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; d) użytków ekologicznych; e) strefy ochrony archeologicznej W.I.; f) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: RM/G – tereny zabudowy zagrodowej/gazownictwa, R/G – rolnicze/gazownictwa; ZL – leśne; G – gazownictwa; KD dróg publicznych, KDW - dróg wewnętrznych; WS- wód śródlądowych. 4. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu. 1. Oznacze-