UCHWAŁA NR XLVIII/573/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 22 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo, Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr IX/80/2011 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 czerwca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3, na wniosek Burmistrza Miasta Gminy Żukowo, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, przyjętego uchwałą nr Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. oraz Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3 zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie Nr XXVII/420/2000 z dnia 21 grudnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 13 poz. 102), zmienionego uchwałą nr XXIV/417/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 35 poz. 662), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje tereny w granicach obszarów objętych zmianą planu, przedstawione na rysunku zmiany planu.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 do uchwały – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3.

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

§ 4.

Ustala się następujące definicje terminów użytych w niniejszej uchwale:

1) **dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku, przy

czym stosowany w niniejszej uchwale zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.;

2) **dachy symetryczne** – dachy, których główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.;

3) **front działki** – granica działki, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;

4) **garaż** – budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych, przy czym na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5 t;

5) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, odprowadzenia wód opadowych, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne (w tym szerokopasmowe) wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią oraz ekrany akustyczne, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

6) **intensywność zabudowy** – powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzona po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki budowlanej;

7) **karta terenu** – ustalenia szczegółowe zmiany planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych;

8) **linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku zmiany planu, ograniczająca teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz określonych w ustaleniach zmiany planu budowli, linia ta nie dotyczy wykuszy, balkonów, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, ryzalitów, schodów zewnętrznych, podestów, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp, itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,3 m, a także okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,0 m, linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

9) **miejsca postojowe** – miejsca postojowe dla samochodów zlokalizowane w garażach naziemnych w formie wolnostojącej, wbudowanej lub zespolonej z innymi budynkami, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie odkrytych miejsc terenowych lub pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych;

10) **powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi;

11) **powierzchnia obszaru zabudowanego** – powierzchnia terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;

12) **przepisy szczególne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy przywołane w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, przy czym w przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego, w zmianie planu miejscowego obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych;

13) **strefa funkcyjna** – wyznaczone w granicach opracowania zmiany planu pojedyncze tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odrębnymi symbolami identyfikującymi, charakteryzujące się jednorodnym przeznaczeniem terenu i jednolitymi zasadami zagospodarowania;

14) **usługi nieuciążliwe** - usługi, nienależące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych oraz niepowodujące uciążliwości dla środowiska skutkującej przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

15) **wysokość zabudowy** – nieprzekraczalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonej jego części pierwszej kondygnacji do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu, nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów oporowych;

16) **funkcja uzupełniająca** – dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu, uzupełniające zabudowę i zagospodarowanie o funkcji wiodącej, wg klasyfikacji w §5 ust. 3 niniejszej uchwały;

17) **funkcja wiodąca** – zabudowa i sposób zagospodarowania stanowiące właściwe przeznaczenie terenu, określone dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w §5 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 5.

1. W obszarach objętych zmianą planu wyznacza się tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, uporządkowane w niniejszej uchwale za pomocą stref funkcyjnych, a na rysunku zmiany planu oznaczone graficznie następującymi symbolami:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

3) KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Strefy funkcyjne, o których mowa w ust. 1, oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi w następujący sposób:

1) dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-2: oznaczenie cyfrowe określające kolejność numerowania stref funkcyjnych wyznaczonych w zmianie planu - symbol literowy zgodny z ust. 1, który poprzedzają kolejne cyfry porządkowe od 1 wzwyż, z kropką przed symbolem literowym, np.: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN,U;

2) dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 - oznaczenie cyfrowe określające kolejność numerowania stref funkcyjnych wyznaczonych w zmianie planu - symbol literowy zgodny z ust. 1, po którym następują cyfry porządkowe od 1 wzwyż, z kropką przed symbolem cyfrowym, np.: KDD.1, KDD.2, KDD.3.

3. Dla obszarów objętych zmianą planu określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych funkcji:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN (karta terenu nr 1):

a) obowiązujące, wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie na terenach 1.MN i 2.MN,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

– istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą;

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN,U (karta terenu nr 2):

a) obowiązujące, wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

– usługi nieuciążliwe - zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową: handel detaliczny, gastronomia i inne,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

– istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą;

3) dla terenów dróg dojazdowych - KDD (karta terenu nr 3):

a) obowiązujące, wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

– droga dojazdowa,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

– sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

– chodniki w zależności od potrzeb;

– ścieżki dla rowerów,

– zieleń urządzoną,

– obiekty małej architektury, w tym oświetlenie.

4. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

§ 6.

1. Obiekty o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami zmiany planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych ze zmianą planu.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane lub na podstawie postanowienia organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Sieci infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających wyznaczonych terenów dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie parametrów budowlanych i technicznych.

4. Przebudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Obszary objęte zmianą planu znajdują się obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”.

7. Ustala się następujące tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego: KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 7.

W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 3 strefy funkcyjne, ujętych w 3 kartach terenu.

§ 8.

1.	**KARTA TERENU**	**Nr 1**
	NR STREFY	**1-3**
	WYZNACZONE TERENY	**MN** **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
	SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE	**1. MN; 2.MN; 3.MN;**
	POWIERZCHNIA	1,21 ha; 0,76 ha; 0,34 ha;
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie na terenach 1.MN i 2.MN
3.	DOPUSZCZALNE FORMY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza. Możliwość rozbudowy jedynie na warunkach ujętych w zmianie planu. Istniejącą zabudowę o funkcjach i parametrach innych niż w ustaleniach zmiany planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować oraz przebudowywać bez zwiększania parametrów istniejącej zabudowy. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach zmiany planu.
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	4.1.	W obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.
	4.2.	Dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

	4.3.	Obowiązuje wymóg sytuowania budynków zwróconych kalenicą dachu równolegle do krawędzi jezdni, z wyjątkiem zabudowy znajdującej się bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, gdzie forma zabudowy powinna podkreślać zmianę kierunków dróg za pomocą elementów wystających z budynków, kierunku dachów, wież, wykuszy, itp.
	4.4.	Dopuszcza się remont i przebudowę budynków lub części budynków usytuowanych poza liniami zabudowy. Istniejące obiekty (budynki, budowle, urządzenia) niezgodne z ustaleniami niniejszej uchwały mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.
	4.5.	Obowiązuje wymóg stosowania ujednoliconych form ogrodzeń posesji o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m. Zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych. Dopuszcza się stosowanie żywopłotów od strony dróg dojazdowych.
	4.6.	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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, powierzchnię obszaru zabudowanego, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
	4.7.	Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tereny niezabudowane i niezajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą lub prowadzić produkcje rolną.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1.	Wszelkie cieki, 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 cieki 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. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz do ziemi.
	5.3.	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Obowiązuje wymóg odprowadzenia spływu wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek.
	5.4.	Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Żukowo.
	5.5.	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%. Obowiązuje wymóg przeznaczania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni.
	5.6.	Zakres uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
	5.7.	Wszystkie obiekty mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, muszą posiadać techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	5.8.	W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje wymóg stosowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ -	

	NIE USTALA SIĘ		
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Zawarto w 8.7. Dodatkowych wymagań nie ustala się.		
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY		
	8.1.	**Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:**	**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - 1,5 kondygnacji nadziemnych, a od strony południowej budynku - 2,5 kondygnacji nadziemnych, przy czym ostania kondygnacja w formie poddasza użytkowego. Dopuszcza się podpiwniczenie. Wysokość zabudowy maksymalnie 10 m od poziomu terenu do kalenicy, a od strony południowej budynku maksymalnie 13 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Zabudowa towarzysząca wolnostojąca lub zespolona z budynkiem mieszkalnym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie dopuszcza się podpiwniczenia. Wysokość zabudowy maksymalnie 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,60m.
	8.2.	**Intensywność zabudowy:**	Maksymalnie: 0,5
			Minimalnie: 0
	8.3.	**Powierzchnia obszaru zabudowanego**	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%.
	8.4.	**Dachy**	Dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne. Kąt nachylenia połaci dachowej: 22-45°. Obowiązuje wymóg stosowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu podobnych do stosowanych dla istniejącej zabudowy na tym obszarze.
	8.5.	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna - paleta ziemi. W obrębie jednej posesji obowiązuje wymóg stosowania jednolitego pokrycia dachu, kolorystyki elewacji i dachu oraz użytych materiałów.
	8.6.	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w formie wiat, garaży i budynków gospodarczych wolnostojącą lub zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki budowlanej, zajęta przez zabudowę towarzyszącą – do 60 m^2.
	8.7.	**Mała architektura**	Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu towarzyszącym funkcji wiodącej.
		Nośniki reklamowe	Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na ścianach budynków i obiektów o maksymalnych gabarytach 70 cm x 70 cm. Obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: 1) obiektach małej architektury (w tym latarniach); 2) na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); 3) na dachach.
		Obiekty tymczasowe:	Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
	8.8.	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku zmiany planu, przy czym na terenie 1.MN obowiązuje odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy minimalnie 90 m od linii brzegowej.

			Nie dotyczy budynków istniejących oraz ich nadbudowy.
	8.9.	Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle, urządzenia) o parametrach innych niż określone w pkt. 8.1.- 8.8. mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy przy zachowaniu ustaleń 4.6., przy czym dopuszcza się dla tych obiektów remonty i przebudowy, mające na celu umożliwienie funkcjonowania istniejącej funkcji obiektu lub przekształcenia dostosowujące te obiekty do ustaleń niniejszej zmiany planu, a także zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami zmiany planu.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH		
	Tereny znajdują się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”. Należy uwzględnić ograniczenia i zakazy określone przepisami szczególnymi w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych.		
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		
	10.1.	Dopuszcza się scalanie i podział działek.	
	10.2.	Dopuszcza się podział działek na następujących zasadach: 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na poszczególnych terenach: a) na terenie 1.MN – 750 m^2, b) na terenie 2.MN – 900 m^2, c) na terenie 3.MN – 900 m^2; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach 1.MN i 2.MN – 450 m^2; 3) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m, co nie dotyczy działek obsługiwanych z terenu drogi dojazdowej KDD.1 oraz działek na terenie 1.MN obsługiwanych z terenu drogi publicznej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu 1.MN, poza granicami obszarów objętych zmianą planu, 4) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 12 m.	
	10.3.	Obowiązuje wymóg wydzieleń pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 30^o, w przypadku, gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.	
	10.4.	Wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych określone w pkt 10.2. niniejszej uchwały nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki budowlanej.	
	10.5.	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczególnych, innych niż określone w pkt. 10.2.	
	10.6.	Dopuszcza zabudowę na istniejących działkach o parametrach innych niż określone w pkt 10.2.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		
	11.1.	Dopuszcza się lokalizację: 1) zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu terenu w formie wiat, garaży i budynków gospodarczych, w tym również w formie wolnostojącej; 2) obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu; 3) reklam na ścianach budynków i obiektów o maksymalnie gabarytach 70 cm x 70 cm; 4) w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzoną od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 6 m; 5) sieci i obiektów infrastruktury technicznej; 6) dróg wewnętrznych.	
	11.2.	Obowiązuje zakaz realizacji następujących form zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu: 1) otwartych placów składowych; 2) obiektów tymczasowych;	

		3) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); 4) obiektów wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem energii wiatru o mocy powyżej 20kW.	
	11.3.	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz drogowej, a także ogólnodostępnej zieleni urządzonej.	
	11.4.	Obowiązuje wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej na każdej działce budowlanej - minimum 1 drzewo wysokie na 300 m^2 powierzchni działki. Nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów.	
12.	KOMUNIKACJA		
	12.1.	Dojazd do terenów obowiązuje w następujący sposób: 1) do terenu 1.MN z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KDD.1 oraz z terenu drogi publicznej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu, poza granicami obszarów objętych zmianą planu, a także poprzez drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, wydzielone przy podziale terenu na działki budowlane; 2) do terenu 2.MN z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KDD.2; 3) do terenu 3.MN z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KDD.4.	
	12.2.	Na terenie 1.MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, wydzielonych przy podziale terenu na działki budowlane, w przypadku konieczności obsługi zabudowy usytuowanej w drugiej linii.	
	12.3.	W granicach własności działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu w zależności od przeznaczenia terenu w ilości - minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.	
	12.4.	Wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować w ramach działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą.	
13.	INFRASTRUKTURA		
	13.1.	**Woda:**	Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody. Przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.
	13.2.	**Ścieki sanitarne:**	Do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika. Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia do sieci sanitarnej i likwidacji zbiorników bezodpływowych.
	13.3.	**Ścieki deszczowe, roztopowe:**	Powierzchniowo dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania. Wody opadowe, roztopowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m^2 należy podczyścić, w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
	13.4.	**Ogrzewanie:**	Ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych i źródeł odnawialnych.
	13.5.	**Elektroenergetyka:**	Z sieci energetycznej.
	13.6.	**Telekomunikacja:**	Z sieci kablowej lub bezprzewodowo.

	13.7.	**Utylizacja odpadów stałych:**	Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów szczególnych w tym zakresie. Po segregacji odpadów na obszarze nieruchomości odpady winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem konieczności ich segregacji. 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.
	13.8.	Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA		
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń zmiany planu obszar można użytkować w sposób dotychczasowy.		
15.	STAWKA PROCENTOWA		
	30%		
16.	INNE USTALENIA		
	16.1.	Dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych.	
	16.2.	Dopuszcza się realizację oczek wodnych i zbiorników rekreacyjnych.	
	16.3.	Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom szczególnym w tym zakresie, przy czym należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów w przypadku hydrantów na poziomie co najmniej 10 dm^3 /s, a drogi pożarowe należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.	

§ 9.

1.	**KARTA TERENU**	**Nr 2**
	NR STREFY	**4**
	WYZNACZONY TEREN	**MN,U** **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY	**4.MN,U**
	POWIERZCHNIA	1,22 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, – usługi nieuciążliwe - zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową: handel detaliczny, gastronomia i inne.
3.	DOPUSZCZALNE FORMY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza. Możliwość rozbudowy jedynie na warunkach ujętych w zmianie planu. Istniejącą zabudowę o funkcjach i parametrach innych niż w ustaleniach zmiany planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować oraz przebudowywać bez zwiększania parametrów istniejącej zabudowy. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach zmiany planu.
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	4.1.	Zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków pojedynczych wolnostojących lub zgrupowanych w układzie szeregowym lub zespolonych z budynkiem mieszkalnym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - na parterze budynku mieszkalnego. Dla usług handlu detalicznego obowiązuje ograniczenie powierzchni sali sprzedaży do 400 m^2 w granicach działki budowlanej.

	4.2.	W obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.
	4.3.	Dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych.
	4.4.	Obowiązuje wymóg sytuowania budynków zwróconych kalenicą dachu równolegle do krawędzi jezdni, z wyjątkiem zabudowy znajdującej się bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, gdzie forma zabudowy powinna podkreślać zmianę kierunków dróg za pomocą elementów wystających z budynków, kierunku dachów, wież, wykuszy, itp.
	4.5.	Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle, urządzenia) niezgodne z ustaleniami niniejszej uchwały mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli są zgodne z przepisami szczególnymi w zakresie ochrony przyrody, ochrony przed hałasem oraz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.
	4.6.	Obowiązuje wymóg stosowania ujednoliconych form ogrodzeń posesji o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m. Zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych. Dopuszcza się stosowanie żywopłotów od strony dróg dojazdowych.
	4.7.	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, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, powierzchnię obszaru zabudowanego, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
	4.8.	Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Tereny niezabudowane i niezajęte dla potrzeb obsługi komunikacyjnej należy przeznaczyć na zieleń towarzyszącą lub prowadzić produkcje rolną.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1.	Wszelkie cieki, 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 cieki 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. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz do ziemi.
	5.3.	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Obowiązuje wymóg odprowadzenia spływu wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek.
	5.5.	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%. Obowiązuje wymóg przeznaczania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni.
	5.5.	Zakres uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
	5.6.	Wszystkie obiekty mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, muszą posiadać techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
	5.7.	W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje wymóg stosowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.

6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - NIE USTALA SIĘ		
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Zawarto w 8.7. Dodatkowych wymagań nie ustala się.		
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY		
	8.1.	**Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:**	**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostania kondygnacja w formie poddasza użytkowego. Dopuszcza się podpiwniczenie przy założeniu poziomu parteru na wysokości maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu. Wysokość zabudowy maksymalnie 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Zabudowa usługowa wolnostojąca, szeregowa lub zespolona z budynkiem mieszkalnym - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostania kondygnacja w formie poddasza użytkowego. Wysokość zabudowy maksymalnie 10 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Zabudowa towarzysząca wolnostojąca lub zespolona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Nie dopuszcza się podpiwniczenia. Wysokość zabudowy maksymalnie 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,60 m.
	8.2.	**Intensywność zabudowy:**	Maksymalnie: 0,6
			Minimalnie: 0
	8.3.	**Powierzchnia obszaru zabudowanego:**	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%.
	8.4.	**Dachy:**	Dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne. Kąt nachylenia połaci dachowej: 22-45°. Obowiązuje wymóg stosowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu podobnych do stosowanych dla istniejącej zabudowy na tym obszarze.
	8.5.	**Kształtowanie formy architektonicznej:**	Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna - paleta ziemi. W obrębie jednej posesji obowiązuje wymóg stosowania jednolitego pokrycia dachu, kolorystyki elewacji i dachu oraz użytych materiałów.
	8.6.	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w formie wiat, garaży i budynków gospodarczych wolnostojącą lub zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki budowlanej, zajęta przez zabudowę towarzyszącą – do 80 m^2.
	8.7.	**Mała architektura:**	Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu towarzyszącym funkcji wiodącej.
		Nośniki reklamowe:	Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na ścianach budynków i obiektów o maksymalnych gabarytach 70 cm x 70 cm. Obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych na: 1) obiektach małej architektury (w tym latarniach); 2) na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); 3) na dachach.

		Obiekty tymczasowe:	Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
	8.8.	**Linie zabudowy:**	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku zmiany planu.
	8.9.	Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle, urządzenia) o parametrach innych niż określone w pkt. 8. mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy przy zachowaniu ustaleń 4.6., przy czym dopuszcza się dla tych obiektów remonty i przebudowy, mające na celu umożliwienie funkcjonowania istniejącej funkcji obiektu lub przekształcenia dostosowujące te obiekty do ustaleń niniejszej zmiany planu, a także zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami zmiany planu.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH		
	Teren znajduje się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”. Należy uwzględnić ograniczenia i zakazy określone przepisami szczególnymi w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych.		
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		
	10.1.	Dopuszcza się scalanie i podział działek.	
	10.2.	Dopuszcza się podział działek na następujących zasadach: 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub dla zabudowy usługowej – 600 m^2; 4) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m; 5) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej z usługami lub dla zabudowy usługowej – 16 m.	
	10.3.	Obowiązuje wymóg wydzieleń pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 30^o, w przypadku, gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.	
	10.4.	Wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych określone w pkt 10.2. niniejszej uchwały nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki budowlanej.	
	10.5.	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczególnych, innych niż określone w pkt. 10.2.	
	10.6.	Dopuszcza zabudowę na istniejących działkach o parametrach innych niż określone w pkt 10.2.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		
	11.1.	Dopuszcza się lokalizację: 1) zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu terenu w formie wiat, garaży i budynków gospodarczych, w tym również w formie wolnostojącej; 2) obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu; 3) reklam na ścianach budynków i obiektów o maksymalnych gabarytach 70 cm x 70 cm; 4) w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wysokość obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzona od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego punktu obiektu, nie może być większa niż 6 m; 5) sieci i obiektów infrastruktury technicznej; 6) dróg wewnętrznych.	
	11.2.	Obowiązuje zakaz realizacji następujących form zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu: 1) warsztatów związanych z naprawami samochodów oraz usługami stolarskimi, ślusarskimi, rzemieślniczymi, itp.; 2) otwartych placów składowych; 3) obiektów tymczasowych; 4) reklam wielkogabarytowych (tj. billboardów); 5) obiektów wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem energii wiatru.	

	11.3.	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz drogowej, a także ogólnodostępnej zieleni urządzonej.	
	11.4.	Obowiązuje wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej na każdej działce budowlanej - minimum 1 drzewo wysokie na 300 m^2 powierzchni działki. Nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów. Działki o przeznaczeniu dla usług należy obsadzić zielenią wzdłuż granic działki, w taki sposób, aby nie zacieniały działek sąsiednich.	
12.	KOMUNIKACJA		
	12.1.	Dojazd do terenu obowiązuje z dróg dojazdowych publicznych, oznaczonych symbolem: KDD.1 i KDD.3	
	12.2.	W granicach własności działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu w zależności od przeznaczenia terenu w ilości: 1) minimalnie 1 miejsce postojowe / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej); 2) minimalnie 5 miejsc postojowych na każde 20 miejsc w obiektach gastronomicznych; 3) minimalnie 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych; 4) minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; 5) minimalnie 1 miejsce postojowe na 3 łóżka hotelowe.	
	12.3.	W granicach własności działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące przeznaczeniu terenu dla usług w ilości - 1 miejsce postojowe na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.	
	12.4.	Wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować w ramach działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą.	
13.	INFRASTRUKTURA		
	13.1.	**Woda:**	Z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody. Przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.
	13.2.	**Ścieki sanitarne:**	Do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika. Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia do sieci sanitarnej i likwidacji zbiorników bezodpływowych.
	13.3.	**Ścieki deszczowe, roztopowe:**	Powierzchniowo dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania. Wody opadowe, roztopowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50 m^2 należy podczyścić, w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
	13.4.	**Ogrzewanie:**	Ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych i źródeł odnawialnych.
	13.5.	**Elektroenergetyka:**	Z sieci energetycznej.

	13.6.	**Telekomunikacja:**	Z sieci kablowej lub bezprzewodowo.
	13.7.	**Utylizacja odpadów stałych:**	Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów szczególnych w tym zakresie. Po segregacji odpadów na obszarze nieruchomości odpady winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem konieczności ich segregacji. 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.
	13.8.	Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA		
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń zmiany planu obszar można użytkować w sposób dotychczasowy.		
15.	STAWKA PROCENTOWA		
	30%		
16.	INNE USTALENIA		
	16.1.	Dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych.	
	16.2.	Dopuszcza się realizację oczek wodnych i zbiorników rekreacyjnych.	
	16.3.	Zaleca się iluminację obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, oraz zieleni zlokalizowanych na działkach o przeznaczeniu dla usług.	
	16.4.	Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom szczególnym w tym zakresie, przy czym należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów w przypadku hydrantów na poziomie co najmniej 10 dm^3 /s, a drogi pożarowe należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.	

§ 10.

1.	**KARTA TERENU**	**Nr 3**
	NR STREFY	**1-4**
	WYZNACZONE TERENY	**KDD** **Tereny dróg dojazdowych**
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY	**KDD.1; KDD.2; KDD.3; KDD.4**
	POWIERZCHNIA	0,18 ha; 0,13 ha; 0,03 ha; 0,08 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	– droga dojazdowa
3.	DOPUSZCZALNE FORMY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	– sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, – chodniki w zależności od potrzeb; – ścieżki dla rowerów, – zieleń urządzona, – obiekty małej architektury, w tym oświetlenie.
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	Nie dotyczy.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1.	Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Obowiązuje wymóg odprowadzenia spływu wód opadowych i roztopowych w granicach terenu w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów sąsiednich.

	5.2.	W związku z występowaniem na terenach strefy ochrony pośredniej zewnętrznego obszaru ujęcia wody Straszyn z rzeki Raduni należy uwzględnić na terenach ograniczenia i zakazy określone przepisami szczególnymi w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - NIE USTALA SIĘ		
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Na terenach dopuszcza się realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodników w zależności od potrzeb, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, w tym oświetlenia. Na terenach obowiązuje zakaz grodzenia.		
8.	MINIMALNA SZEROKOŚĆ DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH		
	KDD.1	10 m z placem do zawracania samochodów na końcu drogi o wymiarach 12 m na 12 m, minimalna szerokość jezdni – 6 m, minimalna szerokość chodników - 1,5 m.	
	KDD.2	5 m, przy czym wyznaczony w zmianie planu teren KDD.2 stanowi poszerzenie drogi oznaczanej geodezyjnie, jako działka nr 182/4 do szerokości 10 m (część drogi zlokalizowana jest poza granicami obszarów objętych zmianą planu), dopuszcza się miejsca postojowe zlokalizowane wzdłuż drogi w sposób wykluczający utrudnianie wjazdów na posesje indywidualne, minimalna szerokość jezdni - 4,5 m, minimalna szerokość chodników - 1,5 m.	
	KDD.3	3m, przy czym wyznaczony w zmianie planu teren KDD.3 stanowi poszerzenie drogi oznaczanej geodezyjnie, jako działka nr 181/4 do szerokości 10m (część drogi zlokalizowana jest poza granicami obszarów objętych zmianą planu), dopuszcza się miejsca postojowe zlokalizowane wzdłuż drogi w sposób wykluczający utrudnianie wjazdów na posesje indywidualne, minimalna szerokość jezdni - 6 m, minimalnie szerokość chodników - 1,5 m.	
	KDD.4	3 m, przy czym wyznaczony w zmianie planu teren KDD.4 stanowi poszerzenie drogi oznaczanej geodezyjnie, jako działka nr 181/4 do szerokości 10m (część drogi zlokalizowana jest poza granicami obszarów objętych zmianą planu), minimalna szerokość jezdni – 6 m, minimalna szerokość chodników - 1,5 m.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW		
	Tereny znajdują się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”. Należy uwzględnić ograniczenia i zakazy określone przepisami szczególnymi w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych.		
10.	INFRASTRUKTURA		
	10.1.	**Woda:**	Nie dotyczy.
	10.2.	**Ścieki sanitarne:**	Nie dotyczy.
	10.3.	**Ścieki deszczowe, roztopowe:**	Powierzchniowo dla terenów nieutwardzonych w obrębie terenów lub do sieci kanalizacji deszczowej. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
	10.4.	**Ogrzewanie:**	Nie dotyczy.
	10.5.	**Elektroenergetyka:**	Z sieci energetycznej.
	10.6.	**Telekomunikacja:**	Nie dotyczy.
	10.7.	**Utylizacja odpadów stałych:**	Nie dotyczy.
	10.8.	Obowiązuje wymóg prowadzenia sieci infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających wyznaczonych terenów dróg dojazdowych.	
	10.9.	Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.	
11.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA		
	Nie dotyczy.		

12.	STAWKA PROCENTOWA	
	0%	
143.	INNE USTALENIA	
	13.1.	Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom szczególnym w tym zakresie, przy czym należy zapewnić wymagane zaopatrzenie w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożarów w przypadku hydrantów na poziomie co najmniej 10dm3/s, a drogi pożarowe należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.
	13.2.	Tereny należą do terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 11.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XXVII/420/2000 z dnia 21 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r., Nr 13, poz. 102), zmienionego uchwałą nr XXIV/417/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 35 poz. 662).

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 13.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Adam Okrój

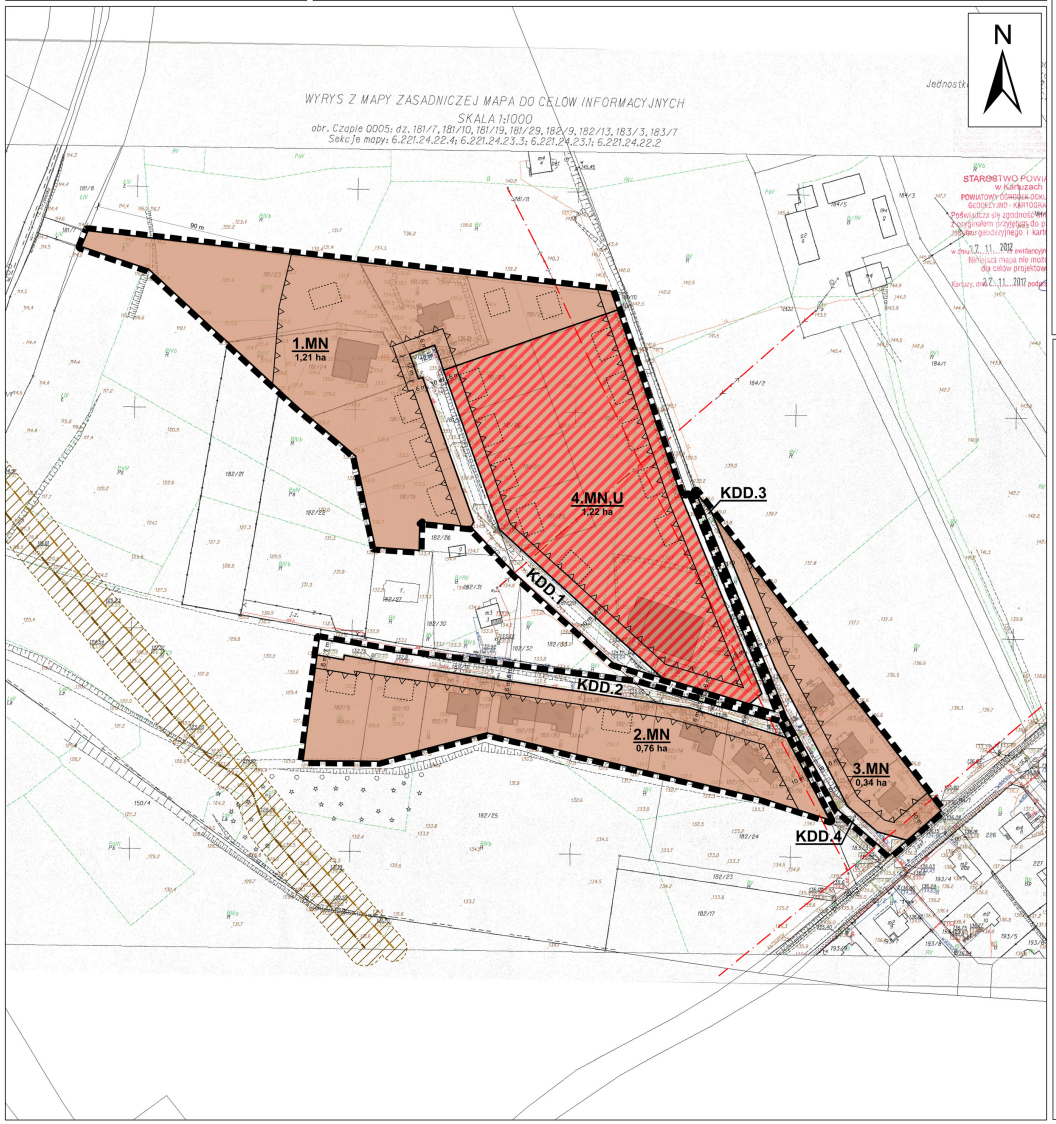
Id: 7D930FAD-45D1-4B0D-9C72-4A1885F28075. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGEMNTU WSI CZAPLE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI 183/3

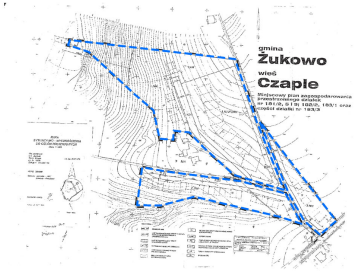
GMINA ŻUKOWO

RYSUNEK ZMIANY PLANU - PROJEKT | SKALA 1 :1000

0 25 50 100 150 metrów

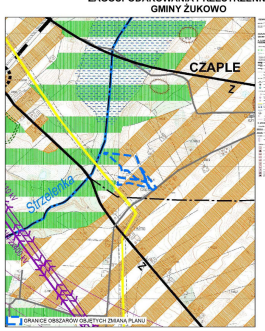


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGEMNTU WSI CZAPLE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI 183/3
PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR XXVII/420/2000 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE Z DNIA 21 GRUDNIA 2000 ROKU



GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWO



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- **2.MN** SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 300
- PLANOWANY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 500
- STREFA KONTROLOWANA OD ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 300 ORAZ PLANOWANEGO GAZOCIĄGU PODWYŻSZONEGO WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY DN 500
- ORIENTACYJNE PODZIAŁY GEODEZYJNE - PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PROPONOWANE USYTUOWANIE BUDYNKÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- 15 m — WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH WYMIARY: - ODLEGŁOŚCI SYTUOWANIA LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENU, - SZEROKOŚCI TERENÓW DRÓG
- 0,34 ha — POWIERZCHNIE TERENÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGEMNTU WSI CZAPLE
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1
ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI 183/3
RYSUNEK ZMIANY PLANU - PROJEKT

SKALA 1:1000

GMINA ŻUKOWO

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
MGR INŻ. MATEUSZ MAJKA NR CZŁNK. ZOIU Z-462
MGR INŻ. GRZEGORZ KOŁOSIONEK NR CZŁNK. ZOIU Z-545
MGR INŻ. MARTA ŚCIGAŁA NR CZŁNK. ZOIU Z-496

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/573/2014
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 sierpnia 2014r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/573/2014

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 sierpnia 2014 r.

Załącznik Nr 2
Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3, Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3**, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr IX/80/2011 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 czerwca 2011r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2013 r. do 22 stycznia 2014 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 14 lutego 2014 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy, do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3**, wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona.

4. W wyniku uwagi złożonej w związku z wyłożeniem projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3** do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2013 r. do 22 stycznia 2014 r. oraz konieczności wprowadzenia do projektu zmiany planu zmian wynikających ze sposobu rozpatrzenia tej uwagi, przedmiotowy projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. Termin drugiego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od dnia 2 lipca 2014 r. do dnia 25 lipca 2014 r.

5. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy, uwagi do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3** w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu można było składać do dnia 11 sierpnia 2014 r.

6. W wyznaczonym przez Burmistrza Gminy Żukowo terminie składania uwag do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3** w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, do projektu zmiany planu nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/573/2014

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 sierpnia 2014 r.

Załącznik Nr 3
Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania własne gminy:

1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;

2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w energię cieplną,

c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

2. Projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmującego działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3 obejmują budowę dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.3 i KDD.4. Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania.

3. Uzbrojenie terenu:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

a) obszar objęty zmianą planu zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu sieci wodociągowej,

b) rozbudowa sieci wodociągowej będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej - obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowogospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej, przy czym jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia do sieci sanitarnej i likwidacji zbiorników bezodpływowych;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej - obowiązuje odprowadzenie powierzchniowo dla powierzchni dachowych oraz terenów nieutwardzonych w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania, przy czym wody opadowe, roztopowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m^2 należy podczyścić, w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

4. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy, realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów;

2) warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

5. Zasady prowadzenia polityki finansowej:

1) konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

2) źródła finansowe związane z korzyściami płynącymi z opracowanej zmiany planu (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny, opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałę podejmuje się 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Dla obszaru objętego planem gmina Żukowo posiada obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple obejmujący działki nr 181/2, 181/5, 181/9, 182/2, 183/1 oraz część działki nr 183/3, zatwierdzony uchwałą nr Nr XXVII/420/2000 Rady Miejskiej z dnia 21 grudnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 13 poz. 102), zmieniony uchwałą nr XXIV/417/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 35 poz. 662).

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto na podstawie Uchwały Nr IX/80/2011 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 czerwca 2011r.

Zmiana planu miejscowego zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania zmiany planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.). Zmiana planu spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku zmiany planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek zmiany planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. oraz Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r. Wyrys ze studium dla obszaru objętego zmianą planu dołączono do rysunku zmiany planu na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.