UCHWAŁA NR XXIII/248/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo,

Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, przyjętej uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r., zmienionej 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., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XLII/685/2006 z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r., Nr 103, poz. 2081), zmienionego uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XLIII/713/2010 z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 100, poz. 1960), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje tereny w granicach obszaru objętego zmianą planu, przedstawione na rysunku zmiany planu.

§ 2. Integralną część zmiany planu 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. 1. 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.

2. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale 1 niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne;
2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe;
3) części graficznej w formie rysunku zmiany planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

1) granice obszaru objętego zmianą planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące tereny;

5) miejsce planowanego włączenia pasa technicznego do drogi krajowej nr 20.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 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 płaskie** – dachy o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 10°;

3) **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.;

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

5) **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;

6) **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;

7) **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;

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

9) **linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz określonych w ustaleniach 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;

10) **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;

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

12) **powierzchnia obszaru zabudowanego** – powierzchnia terenu zajęta 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.;

13) **przepisy szczególne** – obowiązujące przepisy prawne 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;

14) **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;

15) **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 szczególnych;

16) **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;

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

18) **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. Na obszarze objętym 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 identyfikującymi:

1) UH – teren obiektów handlu;

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

3) KDD – teren drogi dojazdowej;

4) PT – teren pasa technicznego.

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

1) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 – UH-1;

2) dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 – MN,U-2;

3) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 – KDD-3;

4) dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4 – PT-4.

3. Dla obszaru objętego zmianą planu określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych funkcji:

1) dla terenu obiektów handlu – UH-1 (karta terenu nr 1):

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

- obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2,

- usługi nieuciążliwe,

- mieszkania towarzyszące,

- usługi hotelowe.

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wewnętrzne drogi dojazdowe,

- ciągi pieszo-rowerowe,

- zieleń urządzona,

- obiekty małej architektury, w tym oświetlenie,

- miejsca postojowe,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

- usługi nieuciążliwe - zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową: handel detaliczny - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2, gastronomia,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa, produkcji rolnej i gospodarcza;

3) dla terenu drogi dojazdowej – KDD-3 (karta terenu nr 3):

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

- drogi dojazdowe,

b) dopuszczalne, uzupełniające 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) dla terenu pasa technicznego – PT-4 (karta terenu nr 4):

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

- drogi dojazdowe,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- ścieżki dla rowerów,

- 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 zgodnie ze zmianą planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami zmiany planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami

4. Sieci infrastruktury technicznej terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających wyznaczonych terenów drogi dojazdowej i pasa technicznego, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie parametrów budowlanych i technicznych, przy czym wzdłuż drogi krajowej nr 20 obowiązuje wymóg lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym liniowych) w odległości minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20.

5. 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.

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

7. Na terenie przeznaczonym na realizację drogi dojazdowej publicznej oraz w przypadku wyznaczenia stref zamieszkania i stref ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy szczególne.

8. Obszar objęty zmianą planu znajduje się obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska".

9. Na obszarze objętym zmianą planu obwiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy. Ograniczenia wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia.

10. Ustala się następujący teren dla lokalizacji inwestycji celu publicznego: KDD-3.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 4 strefy funkcyjne, ujęte w 4 kartach terenu.

§ 8.

1.	**KARTA TERENU**		**Nr 1**
	NR STREFY		**1**
	WYZNACZONE TERENY		**UH** Teren obiektów handlu
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY		**UH-1**
	POWIERZCHNIA		0,55 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		– obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2, – usługi nieuciążliwe, – mieszkania towarzyszące, – usługi hotelowe.
3.	DOPUSZCZALNE FORMY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU		– wewnętrzne drogi dojazdowe, – ciągi pieszo-rowerowe, – zieleń urządzona, – obiekty małej architektury, w tym oświetlenie, – miejsca postojowe, – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; Możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania jedynie na warunkach ujętych w zmianie planu.
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		
	4.1.	Obowiązuje wymóg stosowania ujednoliconych form ogrodzeń posesji o wysokości nie przekraczającej 1,5 m. Zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych. Dopuszcza się stosowanie żywopłotów od strony dróg dojazdowych.	
	4.2.	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.	
	4.3.	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 produkcję rolną.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
	5.1.	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć	

		zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz do ziemi.	
	5.2.	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. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20.	
	5.3.	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%. Obowiązuje wymóg przeznaczania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni.	
	5.4.	Zakres uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny.	
	5.5.	Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 20. W przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi, tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu. Zarządca drogi krajowej nr 20 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi.	
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:**	3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostania kondygnacja w formie poddasza użytkowego. Wysokość zabudowy maksymalna - 12 m od poziomu terenu do kalenicy. Mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.
			Zabudowa towarzysząca zespolona z budynkiem usługowym lub w formie wbudowanej.
	8.2.	**Intensywność zabudowy:**	Maksymalna: 1,3
			Minimalna: 0
	8.3.	**Powierzchnia obszaru zabudowanego**	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %.
	8.4.	**Dachy**	Dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne oraz dachy płaskie. Kąt nachylenia połaci dachowej w przypadku dachów dwuspadowych, wielospadowych i symetrycznych: 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.
	8.6.	**Zabudowa towarzysząca:**	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą zespoloną z budynkiem usługowym lub w formie wbudowanej. Maksymalna powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni działki budowlanej, zajęta przez zabudowę towarzyszącą – do 100 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 200cm x 600cm. Dla nośników reklamowych obowiązuje linia zabudowy wskazana na załączniku graficznym, o której mowa w 8.8. Obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych typu LED oddziaływujących na użytkowników drogi krajowej nr 20. 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.
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 w następujący sposób - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m^2.	
	10.3.	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.	
	10.4.	Obowiązuje zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 20.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		
	11.1.	Dopuszcza się lokalizację: 1) zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu terenu w garaży i budynków gospodarczych wyłącznie w formie wbudowanej lub zespolonej z budynkiem zabudowy usługowej; 2) obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu; 3) reklam na ścianach budynków i obiektów o maksymalnych gabarytach 200cm x 600cm; 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) otwartych placów składowych; 2) obiektów tymczasowych; 3) obiektów wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.	
	11.3.	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz drogowej.	
12.	KOMUNIKACJA		
	12.1.	Dojazd do terenu UH-1 z terenu pasa technicznego, oznaczonego symbolem: PT-4. Planowane miejsce włączenia terenu pasa technicznego PT-4 do drogi krajowej nr 20	

		zgodnie z rysunkiem planu.	
	12.2.	Zakazuje się wykonywania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 20 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi krajowej nr 20 lokalizacja oraz parametry istniejącego zjazdu mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą krajową nr 20 muszą być uzgodnione z zarządcą drogi krajowej. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.	
	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: 1) minimum 1 miejsce postojowe na 75 m^2 powierzchni użytkowej usług; 2) minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie towarzyszące; 3) minimum 1 miejsce postojowe na 5 łóżek hotelowych; 4) minimum 5 miejsc postojowych na każde 20 miejsc w obiektach gastronomicznych.	
	12.4.	W granicach własności działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące przeznaczeniu terenu dla usług w ilości - 1 miejsce postojowe na każde 30 miejsc postojowych dla samochodów, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe.	
	12.5.	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. 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.
	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 teren 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.	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		**2**
	WYZNACZONY TEREN		**MN,U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY		**MN,U-2**
	POWIERZCHNIA		1,42 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, – usługi nieuciążliwe - zabudowa usługowa niekolidująca z funkcją mieszkaniową: handel detaliczny - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2, gastronomia.
3.	DOPUSZCZALNE FORMY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, produkcji rolnej 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 wolnostojących lub zespolonych z budynkiem mieszkalnym lub w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - na parterze budynku mieszkalnego. Dla usług handlu detalicznego zlokalizowanych razem z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w granicach jednej działki budowlanej obowiązuje ograniczenie powierzchni sali sprzedaży do 100m^2.	
	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 nie przekraczającej 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 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 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 nie oczyszczonych 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. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20.
	5.4.	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.
	5.8.	Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 20. W przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi, tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20, do jego

		obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu. Zarządca drogi krajowej nr 20 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi.	
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** - 3 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 maksymalna - 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Zabudowa usługowa wolnostojąca lub zespolona z budynkiem mieszkalnym - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostania kondygnacja w formie poddasza użytkowego. Wysokość zabudowy maksymalna - 12 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 maksymalna - 6 m od poziomu terenu do kalenicy.
			Dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,60 m.
	8.2.	**Intensywność zabudowy:**	Maksymalna: 0,7
			Minimalna: 0
	8.3.	**Powierzchnia obszaru zabudowanego**	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%.
	8.4.	**Dachy**	Dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe z naczółkami. Dla zabudowy usługowej - dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne oraz dachy płaskie. Kąt nachylenia połaci dachowej w przypadku dachów dwuspadowych, wielospadowych i symetrycznych: 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. Dla nośników reklamowych sytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 20 obowiązuje linia zabudowy wyznaczona wzdłuż tej drogi, wskazana na załączniku graficznym. Obowiązuje zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych typu LED oddziaływujących na użytkowników drogi krajowej nr 20. 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; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 400 m^2; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub dla zabudowy usługowej - 400 m^2; 4) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 16 m; 5) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 12 m; 6) minimalna szerokość frontów działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub dla zabudowy usługowej - 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 20^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 10.2.	
	10.7.	Obowiązuje zakaz podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 20.	
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 o mocy przekraczającej 100 kW.	
	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 terenu obowiązuje z drogi dojazdowej publicznej, oznaczonej symbolem: KDD-3.	
	12.2.	Zakazuje się wykonywania bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20.	
	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: 1) minimum 1 miejsce postojowe / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej); 2) min. 5 miejsc postojowych na każde 20 miejsc w obiektach gastronomicznych; 3) minimum 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych; 4) minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; 5) minimum 1 miejsce postojowe na 3 łóżka hotelowe.	
	12.4.	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.	
	12.5.	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 właścicieli działek 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 teren 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.	Obowiązuje zakaz umieszczania wzdłuż dróg dojazdowych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu, w tym zakaz lokalizowania wzdłuż dróg reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), m.in. typu LED.	
	16.4.	Zaleca się iluminację obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, oraz zieleni zlokalizowanych na działkach o przeznaczeniu dla usług.	

	16.5.	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 10dm^3 /s, a drogi pożarowe należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10.

1.	**KARTA TERENU**		**Nr 3**
	NR STREFY		**3**
	WYZNACZONE TERENY		**KDD** Teren drogi dojazdowej
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY		**KDD-3**
	POWIERZCHNIA		0,38 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.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	Nie ustala się.		
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Na terenie 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 terenie obowiązuje zakaz grodzenia.		
8.	MINIMALNA SZEROKOŚĆ DROGI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH		
	KDD-3	10m, z poszerzeniami na początku i końcu drogi, zgodnie z rysunkiem 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.	INFRASTRUKTURA		
	10.1.	**Woda:**	Nie dotyczy.
	10.2.	**Ścieki sanitarne:**	Nie dotyczy.
	10.3.	**Ścieki deszczowe, roztopowe:**	Powierzchniowo dla gruntów nieutwardzonych w obrębie terenu 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 w obrębie linii rozgraniczających terenu drogi dojazdowej.	
	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.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Nie dotyczy.	
15.	STAWKA PROCENTOWA	
	0%	
16.	INNE USTALENIA	
	16.1.	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.
	16.2.	Teren należy do terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamych z granicami obszaru objętego zmianą planu.

§ 11.

1.	**KARTA TERENU**		**Nr 5**
	NR STREFY		**4**
	WYZNACZONE TERENY		**PT** Teren pasa technicznego
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY		**PT-4**
	POWIERZCHNIA		0,05 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		
	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. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20.		
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	Nie ustala się.		
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Nie dotyczy.		
8.	MINIMALNA SZEROKOŚĆ PASA TECHNICZNEGO W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH		
	PT-4	6m ze strefą skrętu na teren o wymiarach 7 m i 14 m, zgodnie z rysunkiem 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.	INFRASTRUKTURA		
	10.1.	**Woda:**	Nie dotyczy.
	10.2.	**Ścieki sanitarne:**	Nie dotyczy.
	10.3.	**Ścieki deszczowe, roztopowe:**	Powierzchniowo dla gruntów nieutwardzonych w obrębie terenu 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.	Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających terenu pasa technicznego.	
	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.	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA		
	Nie dotyczy.		
15.	STAWKA PROCENTOWA		
	0%		
16.	INNE USTALENIA		
	16.1.	Planowane miejsce włączenia terenu pasa technicznego PT-5 do drogi krajowej nr 20 zgodnie z rysunkiem planu.	
	16.2.	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 dm3/s, a drogi pożarowe należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.	

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 12. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XLIII/713/2010 z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 100, poz. 1960).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

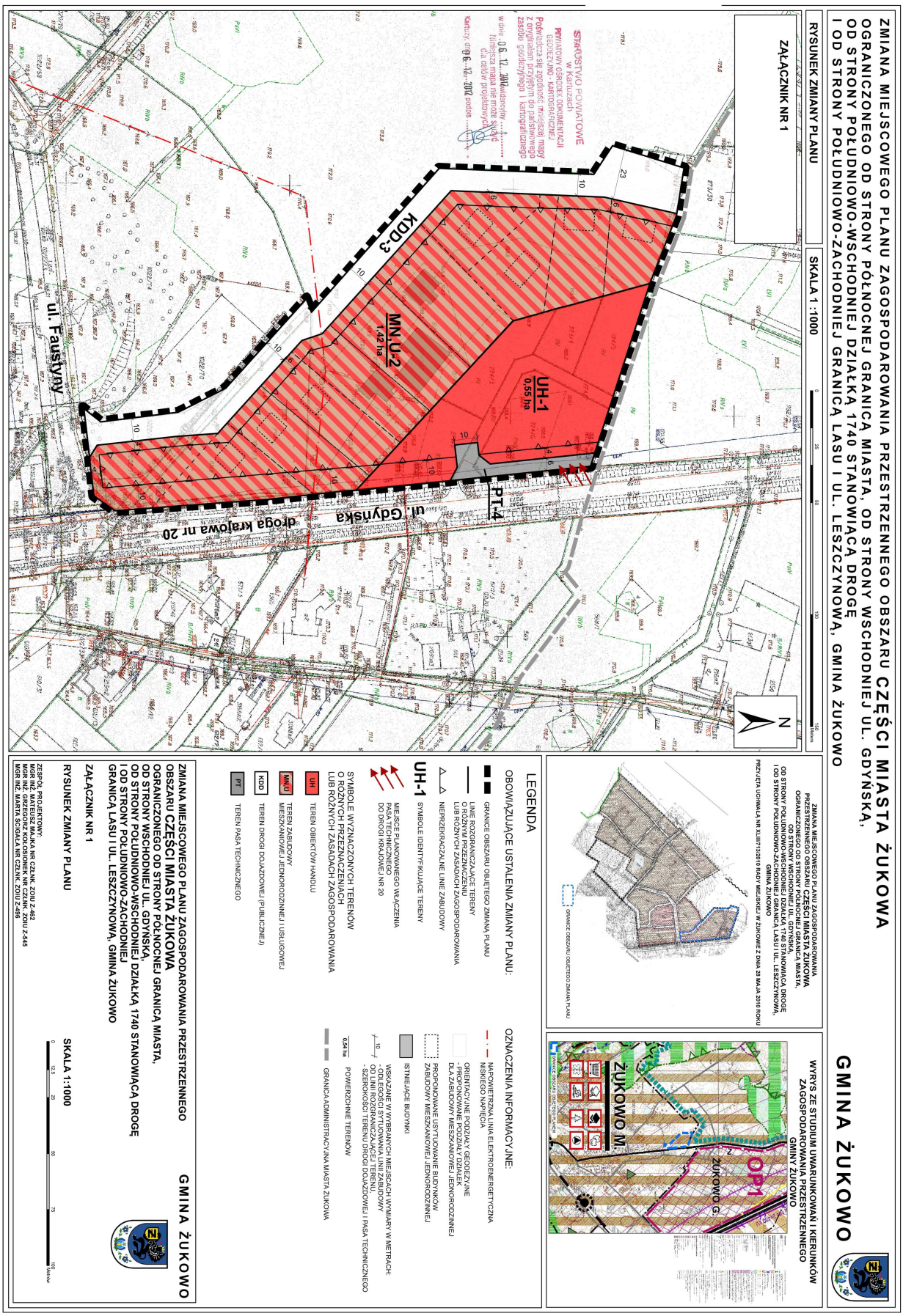
§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/248/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/248/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 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 obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy, projekt zmiany planu, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXI/218/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 czerwca 2012r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2015 r. do 17 sierpnia 2015 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2015 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy, do projektu zmiany planu, wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie w części.

Uwagę złożyła osoba prawna w dniu 28 sierpnia 2015 r. W treści uwagi wniesiono o wprowadzenie zmian w projekcie zmiany planu dla terenu UH-1 w następującym zakresie:
- zmiany wartości intensywności zabudowy dla terenu UH-1 z max.: 0,9 na max.: 1,3,
- zmiany wartości udziału powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej z 40% na 50%,
- uwzględnienia lokalizacji włączenia z drogi krajowej nr 20 na działkę nr 274/7 w Żukowie wskazanego w koncepcji przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20 – budowy pasa do skrętu w lewo na działkę 274/7 w Żukowie oraz zgodnie z uzgodnieniami z GDDKiA, załączonymi do uwagi.

Uwaga została rozstrzygnięta w sposób następujący:

1) uwzględniono w części dotyczącej:
- proponowanej w uwadze zmiany wartości intensywności zabudowy dla terenu UH-1 z max.: 0,9 na max.: 1,3,
- uwzględnienia lokalizacji włączenia z drogi krajowej nr 20 na działkę nr 274/7 w Żukowie wskazanego w koncepcji przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20;

2) nie uwzględniono w części dotyczącej:
- proponowanej w uwadze zmiany wartości udziału powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowalnej z 40% na 50%,
- przeniesienia do projektu zmiany planu szczegółowych ustaleń koncepcji przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20 – budowy pasa do skrętu w lewo na działkę 274/7 w Żukowie oraz załączonych do uwagi uzgodnień z GDDKiA.

WYJAŚNIENIE:
Proponowana w uwadze zmiana wartości udziału powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowalnej z 40% na 50% jest niezgodna z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo.

Zamieszczone treści w koncepcji przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20 – budowy pasa do skrętu w lewo na działkę 274/7 w Żukowie oraz w załączonych do uwagi uzgodnieniach z GDDKiA mają charakter szczegółowy i dotyczącą zasad organizacji ruchu drogowego oraz regulacji, które są określane na etapie szczegółowych rozwiązań układu drogowego – koncepcji budowy drogi czy projektu budowalnego. Nie mogą one w szczegółowym zakresie stanowić materii planu miejscowego. W projekcie zmiany planu uwzględniono załączoną do uwagi koncepcję przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20, w zakresie umożliwiającym realizację projektowanego rozwiązania drogowego. Zapisy zmiany planu nie narzucają jednak takiego rozwiązania jako jedynego.
Projekt zmiany planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, w tym również w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu z GDDKiA.

4. W wyniku uwagi złożonej w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany planu oraz konieczności wprowadzenia do projektu zmiany planu korekt 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 19 października 2015 r. do dnia 9 listopada 2015 r.

5. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy, w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, uwagi można było składać do dnia 24 listopada 2015 r.

6. W wyznaczonym przez Burmistrza Gminy Żukowo terminie składania uwag do projektu zmiany planu w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/248/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 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 wyznaczonej drogi gminnej wraz z jej 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. Projektowana inwestycja z zakresu infrastruktury drogowej zaliczona do zadań własnych gminy, zapisana w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, obejmuje budowę drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem: KDD-3. Inwestycja będzie realizowana ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony 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 bytowo-

gospodarczych 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

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

W przedmiotowej zmianie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, a także: prawo własności, potrzeby rozwoju inwestycyjnego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i drogowej oraz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

I. **Informacja o obszarze zmiany planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Zmianę planu sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.). Do opracowania zmiany planu przystąpiono w związku uchwałą Nr XXI/218/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Zmiana planu obejmuje obszar zlokalizowany w granicach administracyjnych miasta Żukowa. Obszar zmiany planu od wschodu przylega do drogi krajowej nr 20 (ul. Gdyńska), od południa do ul. Faustyny, od północy do północnej granicy administracyjnej miasta Żukowa.

3. **Cel sporządzenia zmiany planu.**

Celem sporządzenia zmiany planu jest korekta dotychczas obowiązującego planu miejscowego dotycząca m.in. przeznaczeń terenu oraz wskaźników urbanistycznych, w zakresie który umożliwiałby realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze. Zmianę planu podjęto w następstwie wniosków złożonych przez właściciela działek nr 274/6, 274/5, 274/4 oraz części działki drogowej nr 274/7, który wniósł o zmianę części zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo. W treści wniosków poproszono o przeznaczenie przedmiotowych działek na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Wniesiono również o zmianę ustaleń dotyczących odprowadzania ścieków sanitarnych w celu umożliwienia odprowadzenia ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-handlowej, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Plan obecnie obowiązujący umożliwia na przedmiotowych działkach realizację, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, również usług, takich jak: hotele, pensjonaty, biura. Zakazano jednak lokalizacji m.in. obiektów handlu detalicznego o powierzchni większej niż dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (40% powierzchni pokrycia działki). Przyjęte w planie obowiązującym regulacje ograniczały planowane zmierzenia inwestycje właściciela przedmiotowych nieruchomości.

Podjęte prace planistyczne miały na celu pogodzenie planów inwestycyjnych wnioskującego o zmianę właściciela gruntów z planami rozwojowymi terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie jego nieruchomości. Założeniem było harmonijne powiązanie nowych uwarunkowań urbanistycznych w jedną, spójną całość kompozycyjną i funkcjonalną, w sposób zapewniający w przyszłości uporządkowany, efektywny i bezkonfliktowy rozwój przestrzenny.

Dopuszczenie w obszarze objętym zmianą planu możliwości realizacji obiektów handlu, wiązało się z koniecznością wprowadzenia stosownych regulacji funkcjonalno-przestrzennych zapewniających właściwe rozwiązania, m.in.: w zakresie rozdzielenia funkcji mieszkaniowej i wyłącznie usługowej, dostosowania parametrów zabudowy oraz zasad kształtowania zagospodarowania terenów, a także obsługi komunikacyjnej,

wskaźników parkingowych i dostawy mediów. W efekcie przeprowadzonych analiz, na wyznaczonym terenie UH-1, dopuszczono obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m2. Celem zmiany planu jest polepszenie warunków budowlanych i otwarcie terenów inwestycyjnych zgodnie z polityką Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. Dla planowanych funkcji wyznaczonych terenów zmiana planu ustala szczegółowe wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania, a także określa zasady dojazdu do terenów. Realizacja tych ustaleń pozwoli na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z wymogami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

4. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w obszarze zmiany planu.**

Granicami zmiany planu objęto północno-wschodni fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie Nr XLII/685/2006 z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r., Nr 103, poz. 2081), zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie Nr XLIII/713/2010 z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 100, poz. 1360), Obszar zmiany planu zajmuje powierzchnię 2,4 ha.

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Tereny objęte zmianą planu są w większej części niezabudowane. Na terenie wyznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN,U-2) zlokalizowany jest budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Teren obiektów handlu (UH-1) jest obecnie niezabudowany.

6. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żukowo**.

Rozwiązania planistyczne przyjęte w zmianie planu są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Żukowo, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, przyjętego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r. z wprowadzonymi zmianami przyjętymi 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. i Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013r. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo obszar objęty zmianą planu należy do obszaru rozwoju osadniczego i gospodarczego obszaru miasta, gdzie jako funkcje dominujące w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planuje się: mieszkalnictwo, usługi, produkcję, magazyny i składy, zieleń.

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach zmiany planu. W zmianie planu wyznaczono następujące tereny:

1) UH-1 – teren obiektów handlu (obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m2),

2) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

3) KDD – teren drogi dojazdowej (publicznej),

4) PT – teren pasa technicznego.

Ze względu na położenie terenów UH-1 i MN,U bezpośrednio wzdłuż drogi krajowej nr 20, stanowiącej drogę główną ruchu przyśpieszonego, bardzo ważnym elementem ustaleń zmiany planu są zasady funkcjonowania terenów w relacji z drogą krajową. Wyznaczono miejsce planowanego włączenia pasa technicznego do drogi krajowej nr 20, wskazane na rysunku planu. W treści uchwały są zapisy określające zasady realizacji obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz ustalenia mające na celu ochronę bezpieczeństwa ruchu drogowego odbywającego się na drodze krajowej nr 20.

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/218/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 czerwca 2012 r. Uchwałę podjęto w następstwie wniosków złożonych przez właściciela działek nr 274/6, 274/5, 274/4 oraz części działki drogowej nr 274/7, który wniósł o zmianę części zapisów obowiązującego miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, przyjętego uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XLII/685/2006 z dnia 31 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r., Nr 103, poz. 2081), zmienionego uchwałą Rady Gminy w Żukowie Nr XLIII/713/2010 z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 100, poz. 1360). W treści wniosków poproszono o przeznaczenie przedmiotowych działek na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z możliwością budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Wniesiono również o zmianę ustaleń dotyczących odprowadzania ścieków sanitarnych w celu umożliwienia odprowadzenia ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-handlowej, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Plan obecnie obowiązujący umożliwia na przedmiotowych działkach realizację oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również usług, takich jak: hotele, pensjonaty, biura. Zakazano jednak lokalizacji m.in. obiektów handlu detalicznego o powierzchni większej niż dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (40% powierzchni pokrycia działki). Przyjęte w planie obowiązującym regulacje ograniczały planowane zmierzenia inwestycje właściciela przedmiotowych nieruchomości.

Dopuszczenie w obszarze objętym zmianą planu możliwości realizacji obiektów handlu wiązało się z koniecznością wprowadzenia stosownych regulacji funkcjonalno-przestrzennych zapewniających właściwe rozwiązania, m.in.: w zakresie rozdzielenia funkcji mieszkaniowej i handlowych, parametrów zabudowy oraz zasad kształtowania zagospodarowania terenów, a także obsługi komunikacyjnej, wskaźników parkingowych i dostawy mediów. Celem zmiany planu jest polepszenie warunków budowlanych i otwarcie terenów inwestycyjnych zgodnie z polityką Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. W efekcie przeprowadzonych analiz, na wyznaczonym terenie UH-1, dopuszczono obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2.

Ustalając przeznaczenie terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jej wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. Zmiana ustaleń planu pozwoli na wykonanie zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właściciela działek, a także przyczyni się do aktywizacji procesów rozwoju tej części miasta, przy zachowaniu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wniosek inwestora w zakresie przeznaczenia terenów objętych zmianą dla obiektów handlu, w tym obiektów handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, został przeanalizowany w toku prowadzonych prac nad projektem zmiany planu pod kątem możliwości i zakresu gospodarczego wykorzystania przedmiotowych terenów. W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.). Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych oraz elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z prowadzeniem działalności usługowej, w tym m.in. handlowej. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe występujące w granicach objętych zmianą planu oraz w jej otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody. W efekcie przeprowadzonych analiz, na wyznaczonym terenie UH-1, dopuszczono obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m2. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy

przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

II. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, powierzchnię obszaru zabudowanego, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono wzdłuż linii rozgraniczających terenów o różnych przeznaczeniach, a także od strony drogi krajowej nr 20 oraz od strony projektowanej drogi dojazdowej, Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy oraz ochronę przed ewentualnymi konfliktami przestrzennymi i funkcjonalnymi. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych planowanej zabudowy oraz właściwego zagospodarowania działek budowlanych w zmianie planu wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń dla lokalizacji urządzeń reklamowych oraz zasad realizacji ogrodzeń, a także określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

Obszar objęty granicami zmiany planu znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie

prawnej. W obszarze planu nie występują również gleby wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

W projekcie zmiany planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. W zmianie planu uwzględniono potrzebę ochrony wód gruntowych i powierzchniowych poprzez określenie wymogu budowy spójnego systemu gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.), przy jednoczesnym zachowaniu uwagi na uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż określono wymóg jego bezwzględnego zachowania lub przełożenia zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Zapisano zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz do ziemi. Nakazano zabezpieczenie odpływu 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. Zakazano odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20. Ustalono wymóg wprowadzania różnych form zieleni na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych. W zmianie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowalnej. Wprowadzono również kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W obszarze zmiany planu nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów podlegających ochronie lub wskazanych do ochrony ze względu na walory kulturowe i historyczne.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze zmiany planu stwarza jego położenie

w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20. Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi krajowej nr 20. W przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi, tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu. Zarządca drogi krajowej nr 20 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez poprawienie możliwości inwestycyjnych na wyznaczonych terenach. Zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy tj. terenu obiektów handlu oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, będą skutkowały wzrostem wartości gruntów. Uzasadnia to ustalenie na tych terenach stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Ustalono następujące stawki procentowe stanowiące dla poszczególnych terenów:

- dla terenów oznaczonych symbolami: UH-1, MN,U – 30% (słownie: trzydzieści procent),

- dla pozostałych terenów objętych planem – 0% (słownie: zero procent).

Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze zmiany planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze planu. Umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych inwestora, który wniósł o zmianę obowiązującego planu w celu poprawienia możliwości rozwojowych i inwestycyjnych. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu zmiany planu zapewni zachowanie właściwego standardu architektoniczno – przestrzennego i przyczyni się do kształtowania jednorodnej, harmonijnej z otoczeniem zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych rejonach gminy.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszar objęty granicami zmiany planu stanowi w całości własność osób prywatnych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wykupu gruntów i poniesienia kosztów związanych z realizacją projektowanej publicznej drogi dojazdowej (KDD-3). Wyznaczona droga dojazdowa została przeniesiona z obowiązującego planu miejscowego. Była zatem przewidywana w planach rozwoju publicznych dróg w gminie już na etapie uchwalania obecnie obowiązującego planu, tj. w 2010 r. Powierzchnia projektowanej drogi dojazdowej wynosi 0,38 ha.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń zmiany planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze zmiany planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8).**

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze zmiany planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Struktura własności gruntów w obszarze zmiany planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby

interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze zmiany planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych(art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru zmiany planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach zmiany planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe do czasu wykonania sieci zbiorczej są dopuszczone wyłącznie dla systemu kanalizacji. Rozwiązania indywidualne dopuszczone są jedynie dla systemu zaopatrzenia w ciepło.

W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody. przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

Ustalenia zmiany planu określają obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych 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.

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. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

Ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych i źródeł odnawialnych.

Projekt zmiany planu umożliwia również rozwój innych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych, a także sieci telekomunikacyjnych.

Obsługa komunikacyjna terenów zlokalizowanych w granicach zmiany planu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę dojazdową (KDD-3) oraz istniejące drogi publiczne, położone poza granicami zmiany planu, w tym drogę krajową nr 20. Drogi te zapewniają połączenie obszaru zmiany planu z układem komunikacyjnym gminy i układem ponadlokalnym. Szczególnie ważnym atutem położenia wyznaczonych terenów jest ich bezpośrednie sąsiedztwo z drogą krajową nr 20.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

W trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, zgodnie z wymogami określonymi przepisami prawa.

Burmistrz Gminy Żukowo sporządzając projekt zmiany planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem zmiany planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu

planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Projekt zmiany planu był dwa razy wyłożony do publicznego wglądu, w terminie określonym w ogłoszeniu, które było publikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, w gazecie lokalnej oraz w BIPie Urzędu Miejskiego.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Gminy Żukowo uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów, uwarunkowań lokalizacyjnych (sąsiedztwo drogi krajowej nr 20), jak również ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zmiany planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami Studium.

Przedmiotowa zmiana planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne poszczególnych nieruchomości oraz miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury planistycznej zadbano o poszanowanie prawa własności. Wyznaczona w obszarze zmiany planu droga dojazdowa KDD-3 prowadzona jest na terenach prywatnych, ze szczególnym uwzględnieniem sprawiedliwego traktowania poszczególnych podmiotów oraz koniecznych i uzasadnionych nakładów finansowych ponoszonych przez poszczególne podmioty.

Uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz zapisów obowiązującego planu miejscowego dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru zmiany planu miały wpływ na przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne, w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

W związku z obsługą komunikacyjna obszaru zmiany planu poprzez jedną projektowaną publiczną drogę dojazdową (KDD-3), która podłączona jest do dróg położonych poza granicami zmiany planu, nie ma możliwości zastosowania rozwiązań komunikacyjnych minimalizujących transportochłonność wykształconego układu przestrzennego. Cel ten będzie realizowany w miarę rozwoju terenów sąsiednich. Również transport zbiorowy będzie realizowany poza granicami planu.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Będą to jednak wyłącznie urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny inwestycyjne w granicach zmiany planu kształtowane są jako element większego układu urbanistycznego projektowanego w obowiązującym planie miejscowym, który całościowo przewidział w tej części miasta rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obowiązujący plan wyznaczył nowy zespół zwartej zabudowy wraz z układem dróg publicznych oraz wewnętrznych. Nie wskazywano w ty, obszarze terenów zabudowy rozproszonej. Planuje się, że wyznaczone w zmianie planu tereny będą stanowiły harmonijne uzupełnienie i zamknięcie projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

15. **Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2)** - nie dotyczy.

Ponieważ kadencja Rady Gminy rozpoczęła się w drugiej połowie 2015 roku, Burmistrz nie rozpoczął

jeszcze prac nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym Burmistrz nie opracował wyników powyższej analizy, ani też Rada Gminy nie podjęła stosownej uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia zmiany planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze zmiany planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości.
W związku z realizacją zmiany planu należy się liczyć z kosztami związanymi z projektowaną drogą dojazdową (KDD-3), która została wyznaczona już w obowiązującym obecnie planie miejscowym, uchwalonym w 2010 r. Droga ta stanowi teren inwestycji celu publicznego – jako teren związany z budową i utrzymaniem drogi publicznej, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W celu jej realizacji konieczne będzie poniesienie kosztów związanych z wykupem gruntów prywatnych oraz przeznaczenie publicznych nakładów finansowych na budowę i utrzymanie drogi. Teren pasa technicznego (PT-4) wyznaczony został na terenach prywatnych, jako inwestycja konieczna na potrzeby uruchomienia i właściwego funkcjonowania terenu UH-1.

III. **Procedura.**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:**

a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b) wykonano projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

d) po zakończeniu uzgodnień i opiniowania projektu planu został on wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym wystosowaniu ogłoszeń w tej sprawie

- projekt zmiany planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2015 r. do 17 sierpnia 2015 r., zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ww. ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 31 sierpnia 2015 r., w terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy, do projektu zmiany planu, wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona negatywnie w części, uwagę złożyła osoba prawna w dniu 28 sierpnia 2015 r., uwaga została nieuwzględniona w części dotyczącej: proponowanej w uwadze zmiany wartości udziału powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowalnej z 40% na 50%, przeniesienia do projektu zmiany planu szczegółowych ustaleń koncepcji przebudowy odcinka drogi krajowej nr 20 – budowy pasa do skrętu w lewo na działkę 274/7 w Żukowie oraz załączonych do uwagi uzgodnień z GDDKiA,

e) w związku z rozpatrzeniem uwagi złożonej do projektu zmiany planu, po wprowadzaniu koniecznych zmian, wynikających z rozpatrzenia uwagi, projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym wystosowaniu ogłoszeń w tej sprawie

- 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 19 października 2015 r. do dnia 9 listopada 2015 r., uwagi można było składać do dnia 24 listopada 2015 r., w wyznaczonym przez Burmistrza Gminy Żukowo terminie składania uwag do projektu zmiany planu w ramach drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnej uwagi.

Projekt zmiany planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) i może być przedmiotem uchwalenia.