UCHWAŁA NR XXIII/249/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, 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) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLIII/494/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ulicy Zbożowej, gmina Żukowo, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałą nr XXXII/344/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013r. i uchwałą nr XXXIII/349/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 maja 2013 r. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 30,50 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystyki, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny leśne, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) formy ochrony przyrody,

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

3) przestrzenie publiczne,

4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią,

5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

7) obszary wymagające rekultywacji,

8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,

9) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,

10) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,

11) tereny służące organizacji imprez masowych,

12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,

13) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

2) powierzchnia całkowita zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, 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.

3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

5) poziom terenu - naturalna warstwica istniejącego terenu, uśredniona w granicach obrysu budynku,

6) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21º,

7) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub innych działkach. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub innych działkach. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej lub drodze wewnętrznej przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji,

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu, z dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się odprowadzenie wód do projektowanej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponuje się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub innych działkach. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, urządzenia te nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub innych działkach. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny,

6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, urządzenia te nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,

7) telekomunikacja - z sieci znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub innych działkach,

8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) w pasach stref ochronnych linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:

   a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 40,0m, tj. po 20,0m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,

   b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,

   c) dopuszcza się likwidację strefy po przeniesieniu lub likwidacji linii,

10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych,

2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

   a) dla lokali usługowych poza częścią hotelową i gastronomiczną należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (biuro, sklep, fryzjer itp.),

   b) dla lokali gastronomicznych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,

   c) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

   d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,

   e) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 gospodarstwo rolne, hodowlane lub ogrodnicze,

   f) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

   g) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego) lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej:

   a) dla zabudowy wolno stojącej 800 m^2,

   b) dla zabudowy bliźniaczej 400 m^2,

   c) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe, albo regulacji granic,

d) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,

2) ustala się minimalną wielkość działki mieszkaniowo-usługowej, usługowej i działki sportowo-rekreacyjnej: 800 m^2,

3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,

4) dla działek leśnych i rolniczych ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się dodzielenie działek rolniczych z terenu 10R do działek budowlanych na terenie 7MN o powierzchni mniejszej niż 3000 m^2.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,

2) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

4) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,

5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp,

6) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym.

6. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z funkcjami usługowymi (np. biuro sprzedaży domów, balon z kortem tenisowym, namioty gastronomiczne itp.),

2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi,

3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam; dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów umieszczonych na elewacjach budynków.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN,UT,US** o powierzchni 3,98 ha:

1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usług turystyki lub teren sportu i rekreacji. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

2) fragmenty terenu znajdują się w pasach strefy ochronnej linii wysokiego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §3 ust. 2 pkt 9 planu,

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub sportu i rekreacji obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

5) należy zachować nie mniej niż 40 % obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

6) obowiązuje całkowita powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40 %,

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,

8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6 ,

9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20 m n.p.t.

10) obowiązuje wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub sportu i rekreacji: maksymalnie do 10,0 m , dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0 m ,

11) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub sportu i rekreacji obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

12) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 21º i nie większych niż 50º; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,

13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **2ZL** o powierzchni 0,40 ha, **3ZL** o powierzchni 1,40 ha, **5ZL** o powierzchni 0,18 ha, **6ZL** o powierzchni 8,43 ha, **8ZL** o powierzchni 0,15 ha i **9ZL** o powierzchni 0,60 ha:

1) teren lasów,

2) fragmenty terenów 2ZL i 3ZL znajdują się w pasach strefy ochronnej linii wysokiego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla stref tych obowiązują ustalenia, zawarte w §3 ust. 2 pkt 9 planu.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **4MN** o powierzchni 2,31 ha i **7MN** o powierzchni 4,28 ha:

1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

2) fragment terenu 7MN znajduje się w pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §3 ust. 2 pkt 9 planu,

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

5) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

6) obowiązuje całkowita powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40 %,

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,

8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2 ,

9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20 m n.p.t.

10) obowiązuje wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego maksymalnie do 10,0 m , dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych maksymalnie do 6,0m ,

11) obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

12) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 21º i nie większych niż 50º; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,

13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **10R** o powierzchni 6,47 ha: teren rolniczy bez możliwości zabudowy. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym obsługujących rolnictwo, lub stanowiących infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Nie wolno zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu Strugi Chwaszczyńskiej - teren 12WS (powierzchniowa woda publiczna). W pasie 8,0 m od brzegu cieku obowiązuje zachowanie pasa wolnego od ogrodzeń, zadrzewień i zakrzaczeń.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **11RM** o powierzchni 0,40 ha:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

2) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

4) należy zachować nie mniej niż 60 % obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

5) obowiązuje całkowita powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30 %,

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,

7) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9 ,

8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20 m n.p.t.

9) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 10,0 m ,

10) obowiązują maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 21º i nie większych niż 50º; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,

12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem itp.

§ 10. Ustalenia dla terenu o symbolu **12WS** o powierzchni 0,10 ha (Struga Chwaszczyńska): teren wód powierzchniowych śródlądowych, będący jednocześnie powierzchniową wodą publiczną. Na terenie obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń, sadzenia zadrzewień i zakrzaczeń. Nie wolno zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar.

§ 11. Ustalenia dla dojazdowych dróg publicznych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,89ha, **02KDD** o powierzchni 0,20ha i **04KDD** o powierzchni 0,60 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi publicznej 01KDD (ul. Rewerenda) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniejsza niż 7,5 m i nie większa niż 15,0 m,

2) obowiązuje szerokość drogi publicznej 02KDD w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. 10,0 m,

3) obowiązuje szerokość drogi publicznej 04KDD (ul. Zbożowa) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniejsza niż 11,5 m i nie większa niż 15,0 m.

§ 12. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **03KDW** o powierzchni 0,08 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających,

2) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **05KDW** o powierzchni 0,04 ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 8,0 m.

2) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 42 obr. Chwaszczyno, gmina Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/397/2000 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 12 lutego 2001 r. Nr 11, poz. 81), zmienionego uchwałą nr V/69/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 maja 2007 r. Nr 94, poz. 1458).

§ 15. Dla terenów będących własnością komunalną, a także dla terenów lasów, terenu rolniczego bez możliwości zabudowy (10R), terenu wód powierzchniowych śródlądowych, terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowych terenach), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 16. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 1,7754 ha na cele nieleśne, za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.7151.75.3.2015.AS z dnia 20 stycznia 2016 r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

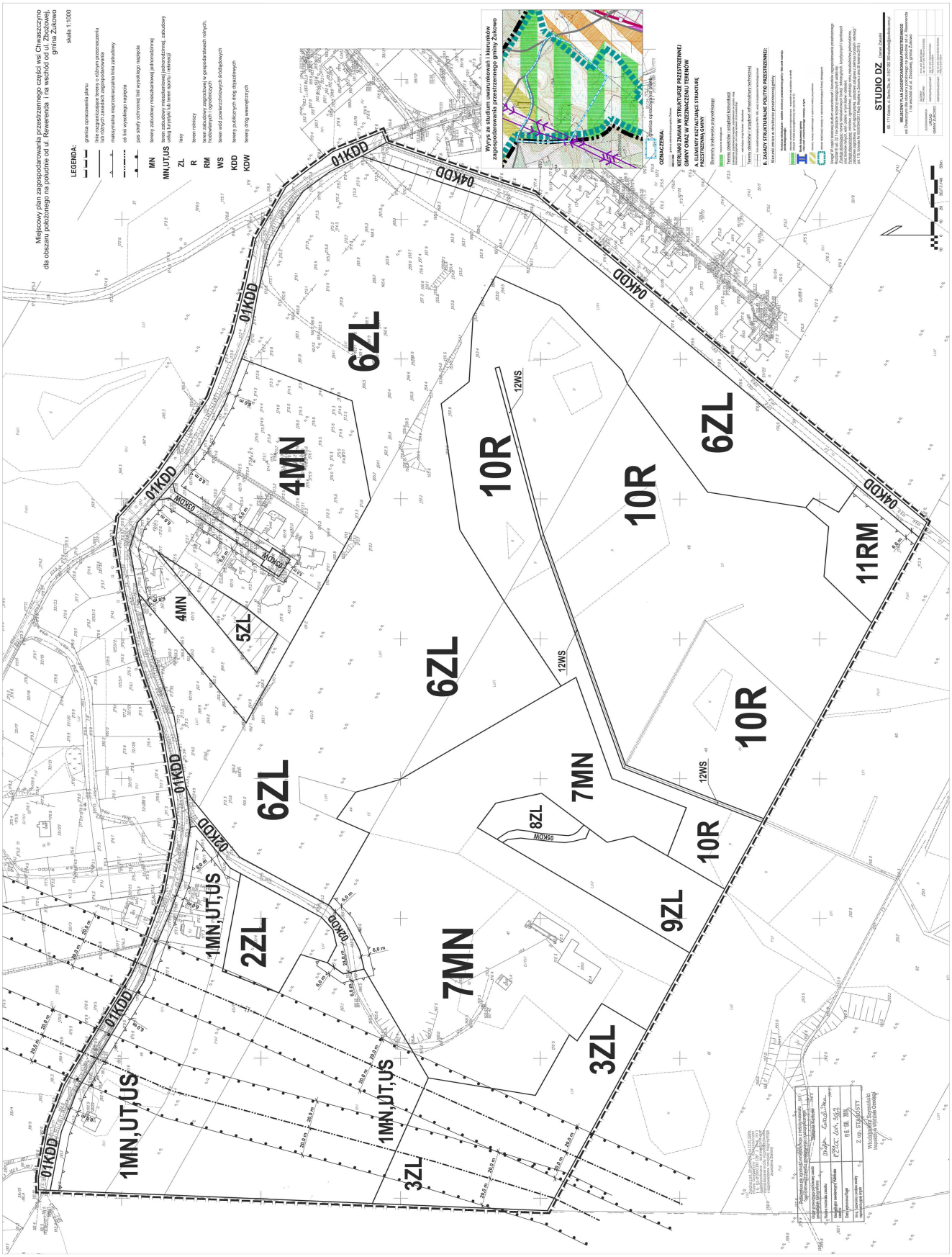
§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/249/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/249/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie

w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo

Rada Miejska w Żukowie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną zmiany planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo (w dniach od 15.02.2016 r. do 14.03.2016 r. oraz w okresie 18 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 01.04.2016 r.) do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/249/2016
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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
   1) gminne drogi dojazdowe, służące do obsługi terenów przyległych,
   2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
   3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
   4) oświetlenie dróg publicznych,
   5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej gminne drogi dojazdowe.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. D z.U. z 2016 r. poz. 446)

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo” uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo" spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne."

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo", organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy."

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar planu znajduje się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy wsi Chwaszczyno.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar planu znajduje się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy wsi Chwaszczyno, posiadającej dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze planu znajdują się drogi publiczne – przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na

obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz jednostki osadniczej (wieś Chwaszczyno) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - nie dotyczy. Zgodnie art. 32 ust. 2 burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz o których mowa w art. 32 ust. 1, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Obecnie Burmistrz Żukowa rozpoczął prace nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przewiduje się zakończenie prac nad niniejszą analizą w maju b.r. Wówczas wyniki powyższej analizy zostaną przekazane do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie przekazane radzie gminy do zatwierdzenia w formie uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Żukowo.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo”, opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla części obszaru objętego planem gmina Żukowo posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 42 obr. Chwaszczyno, gmina Żukowo, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/397/2000 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 12 lutego 2001 r. Nr 11, poz. 81), zmieniony uchwałą nr V/69/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 15 maja 2007r. Nr 94, poz. 1458).

Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwaszczyno dla obszaru położonego na południe od ul. Rewerenda i na wschód od ul. Zbożowej, gmina Żukowo” podjęto na podstawie Uchwały Nr XLIII/494/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2014 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystyki, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny leśne, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, sportu i rekreacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

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

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo dla obszaru objętego planem umieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2016 r. do 14.03.2016 r. Uwagi

można było składać w okresie 18 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 01.04.2016 r. Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie.

Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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