UCHWAŁA NR XXVIII/311/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 27 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/575/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 8,89 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) WS – teren wód powierzchniowych,

d) ZN - teren zieleni nieurządzonej,

e) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,

f) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

g) KPJ - tereny ciągów pieszo – jezdnych,

h) KP - tereny ciągów pieszych,

5) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żukowie;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć nie stanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;

8) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

10) **ciągach pieszo – jezdnych** - należy przez to rozumieć tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników;

11) **ciągach pieszych** - należy przez to rozumieć tereny służące wyłącznie dla ruchu pieszego wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych.

3. W zakresie kolorystyki budynków ustala się:

1) nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem;

2) nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

3) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych.

4. Za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZN dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

5. Dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie.

6. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

7. W zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,0 m,

2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,

3) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 8,0 od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.

8. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz realizacji na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U innych urządzeń reklamowych niż szyldy,

2) zakaz realizacji na całym obszarze planu urządzeń reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), w tym typu LED,

3) zakaz realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZN, WS, KDL, KDD, KPJ, KP.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

2) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;

3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

a) paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

b) urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

4) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych:

a) nakaz ujęcia i oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem do poziomów określonych w przepisach odrębnych,

b) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego i gruntu, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MN/U - 900 m^2;

b) KDL, KDD, KPJ, KP, WS, ZN – 1 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MN/U– 18 m,

b) KDL, KDD, KPJ, KP, WS, ZN – 1 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 90^o.

§ 8. W zakresie szczególnych warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się:

1) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmujące pas terenu o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obie strony, oznaczone na rysunku planu;

2) w granicach strefy określonej w pkt. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

3) cały obszar planu położony jest w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km;

4) cały obszar planu położony jest w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska;

5) w zasięgu granic, o których mowa w pkt. 3 i pkt. 4 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych, maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, maksymalnej wysokości obiektów trudni dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, anten i masztów, zakazu sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w miejscach podejść do lądowania, lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków oraz ochrony lotniczych urządzeń nadziemnych – radarów dozorowania i radaru meteo, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

§ 9. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

3) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla nowo projektowanej zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

b) usług – 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;

3) w bilansie miejsc do parkowania należy uwzględnić, stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących ustala się:

1) na całym obszarze planu zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczenie w pierwszej kolejności dróg i ciągów oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

4) nakaz zachowania minimalnej średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

a) dn. 90 dla wodociągów,

b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,

c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,

d) dn. 32 dla gazociągów;

5) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej i istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu,

b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

6) w zakresie systemu kanalizacji:

a) nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania rozwiązań przejściowych, w tym odprowadzenia ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zachowania zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje nakaz bilansowania odprowadzanych wód w granicach działki inwestora, z uwzględnieniem:

a) odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki lub do kanalizacji deszczowej,

b) odprowadzenia wód opadowych pochodzących z dróg publicznych do kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zapewnienia odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki,

c) odprowadzenia wód opadowych pochodzących z utwardzonych dróg wewnętrznych, terenów o nawierzchni trwałej na terenach usługowych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych oraz dołów i studni chłonnych lokalizowanych na działce inwestora po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zapewnienia odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki,

d) dopuszczenie realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

e) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

8) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,

c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym;

9) w zakresie systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;

10) w zakresie systemu ciepłowniczego - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

11) w zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

12) w zakresie systemu melioracji i urządzeń wodnych - nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym zapewnienia swobodnego dostępu do rzeki Strzelenki oznaczonej symbolem WS.

§ 11. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – 1,

c) maksymalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym – 2,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy – **0,7,**

g) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

i) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

j) na terenie oznaczonym symbolem 2.MN dopuszczenie realizacji budynków inwentarskich związanych z hodowlą koni,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – **10 m,**
- garaży i budynków gospodarczych – **6 m,**
- budynków inwentarskich – **10 m,**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych – **2,**
- budynków gospodarczych i garaży – **1,**

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – **25 m,**

n) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

o) parametry dachu:

- kształt dachu: **dachy dwuspadowe lub wielospadowe**,
- kąt nachylenia głównej połaci: **21^0 - 45^0;**

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości 900 m^2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) tereny znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) tereny znajdują się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5,

d) tereny 1.MN i 6MN znajdują się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej 15 kV,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2,

f) dla terenów 1.MN, 3.MN, 5.MN - w przypadku lokalizacji inwestycji na terenach stanowiących strome skarpy, nakaz sporządzenia analizy geotechnicznej warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp,

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MN/U, 8MN/U, 9.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – 1,

c) maksymalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym – 2,

d) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty), poligrafia oraz usługi rzemieślnicze,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy - **50%** powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy – **0,9,**

i) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna powierzchnia całkowita zabudowy usługowej, w tym handlu na jednej działce budowlanej – **300 m^2**,

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m,**

- budynków gospodarczych i garaży – **6 m,**

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **2,**

- budynków gospodarczych i garaży – **1,**

o) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- mieszkalnych – **25 m,**

- usługowych – **30 m,**

p) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

q) parametry dachu:

- kształt dachu: **dachy dwuspadowe lub wielospadowe**,

- kąt nachylenia głównej połaci: **21^0 - 45^0;**

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości 900 m^2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** :

a) tereny znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) tereny znajdują się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.WS** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : wody powierzchniowe;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

4) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren znajduje się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) teren znajduje się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5,

d) teren znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej 15 kV,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : zieleń nieurządzona;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

4) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren znajduje się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) teren znajduje się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5,

d) teren znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej 15 kV,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z systemem odprowadzania ścieków oraz ochrony przeciwpowodziowej pod warunkiem braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

9) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : droga publiczna klasy lokalnej;

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 15 m;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren znajduje się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) teren znajduje się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5,

d) teren znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej 15 kV,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.KDD, 14.KDD, 15.KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:**

a) 13.KDD – nieregularna 10 – 15 m,

b) 14.KDD – 15 m,

c) 15.KDD – nieregularna 10 – 16 m;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) tereny znajdują się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16.KPJ, 17.KPJ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : ciągi pieszo – jezdne;

2) **szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:**

a) 16.KPJ – 5 m,

b) 17.KPJ – nieregularna 6 - 12 m;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) tereny znajdują się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18.KP, 19.KP** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** : ciągi pieszo – jezdne;

2) **szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:**

a) 18.KP – 5 m,

b) 19.KP – 5 m;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

b) tereny znajdują się w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska,

c) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 5;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 20. W granicach planu tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/24, 34/29 obręb Banino, gm. Żukowo uchwalony Uchwałą Nr XXIII/372/2000 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 7 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/24, 34/29 obręb Banino, gm. Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 92 poz. 596 z dnia 29 września 2000 r.), zmieniony Uchwałą nr XLIV/790/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2277 z dnia 20 września 2010 r.);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/16 położonej we wsi Banino, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/16 położonej

we wsi Banino, gmina Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 32 poz. 386 z dnia 04 marca 2003 r.), zmieniona uchwałą nr XLIV/752/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2260 z dnia 20 września 2010 r.);

3) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Banino dotyczącej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na działce nr 32/5 w Baninie uchwalona Uchwałą Nr XXVIII/303/96 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Banino dotyczącej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na działce nr 32/5 w Baninie (Dz. U. Woj. Pom. Nr 3 poz. 7 z dnia 2 lutego 1998 r.).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

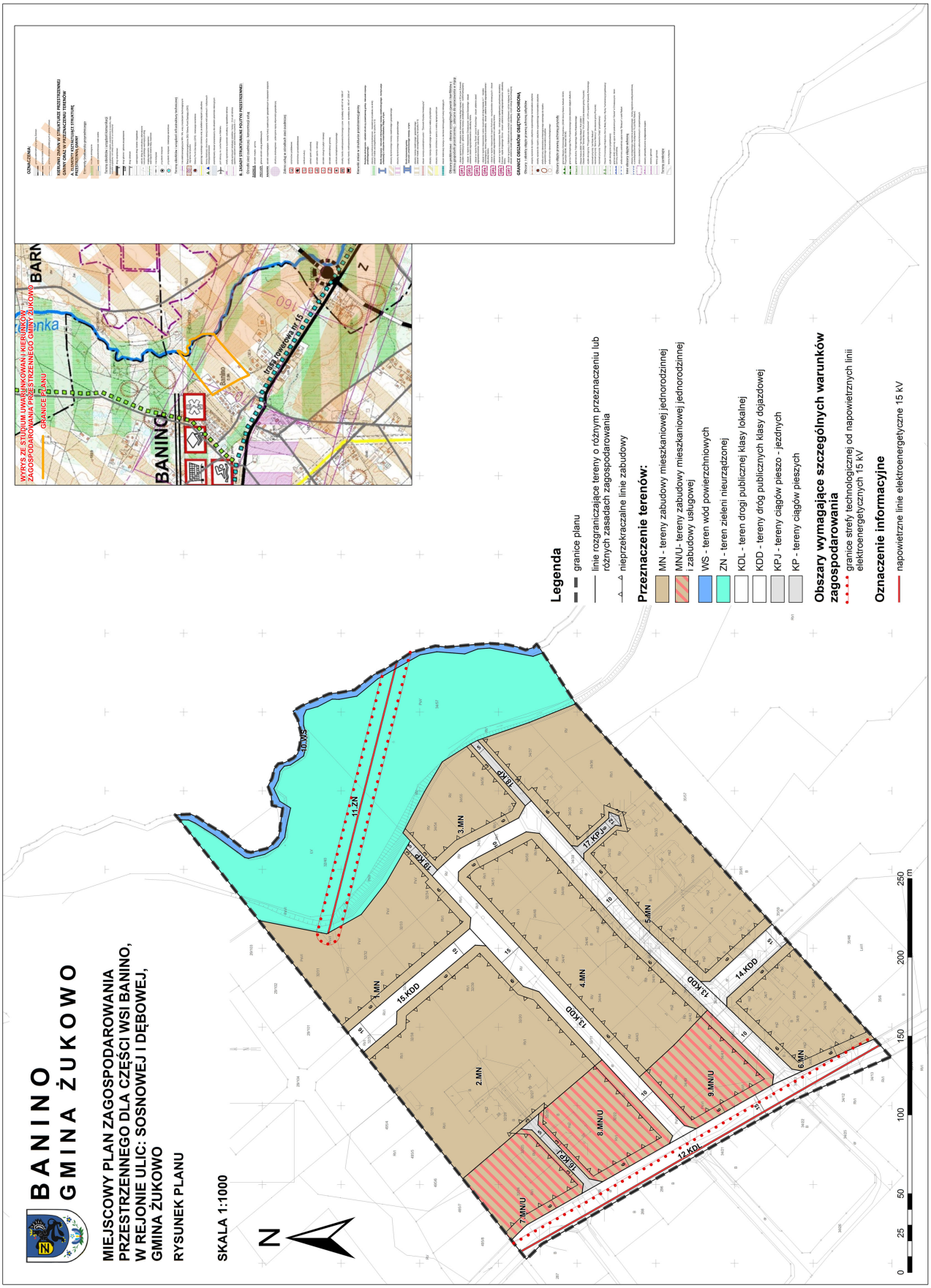
§ 22. Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/311/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 27 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/311/2016

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie, w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo do publicznego wglądu, stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/311/2016

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 września 2016 r.

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.

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) przebudowę istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD,

   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

I. **Informacja o obszarze planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku Uchwałą Nr XLVIII/575/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Banino, w rejonie ulic: Sosnowej i Dębowej, gmina Żukowo.

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

Granicami planu objęto niewielki obszar obrębu Banino, położony we wschodniej części gminy. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 8,89 ha.

3. **Cel sporządzenie planu.**

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad dalszego rozwoju terenów granicach planu. Zasady te dotyczą wprowadzenia standardów urbanistycznych umożliwiających rozwój terenów inwestycyjnych w sposób ujednolicony w poszczególnych kwartałach zabudowy oraz w całym obszarze planu. Oprócz umożliwienia dalszego rozwoju zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele inwestycje ważnym celem planistycznym jest konieczność ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych doliny rzeki Strzelenki. Rozwój terenów inwestycyjnych wymusza kolejny cel sporządzenia planu jakim jest rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej do prawidłowej obsługi terenów przewidzianych w planie na cele budowlane.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązuje obowiązują:

·zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/24, 34/29 obręb Banino, gm. Żukowo uchwalona Uchwałą Nr XXIII/372/2000 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 7 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/24, 34/29 obręb Banino, gm. Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 92 poz. 596 z dnia 29 września 2000 r.), zmieniona Uchwałą nr XLIV/790/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz.U. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2277 z dnia 20 września 2010 r.),

·miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/16 położonej we wsi Banino, gmina Żukowo uchwalony Uchwałą Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/16 położonej we wsi Banino, gmina Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 32 poz. 386 z dnia 04.03.2003 r.), zmieniona uchwałą nr XLIV/752/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 116 poz. 2260 z dnia 20 września 2010 r.).

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

Tereny objęte granicami opracowania w przeważającej części zagospodarowane są funkcjami związanymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną występującą w mozaice z działkami niezabudowanymi stanowiącymi przygotowane do zainwestowania działki budowlane. Istniejąca zabudowa jest charakterystyczna dla nowo realizowanych osiedli zabudowy podmiejskiej. Budynki zlokalizowane tu wykazują wysoki standard architektoniczno – przestrzenny. Również tereny działek z nimi związane są atrakcyjnie zagospodarowane zielenią urządzoną. Tereny zainwestowane skoncentrowane są w pierzejach istniejących dróg (ulice Sosnowa i Dębowa). W okolicach zachodnie granicy opracowania zachowały się większe powierzchnie terenów w użytkowaniu rolniczym. Przedstawiona charakterystyka zagospodarowania jest specyficzna dla południowych rejonów opracowania. Rejony północne są związane z doliną rzeki Strzelenki, stanowiącą północną granicę planu. W dolinie nie stwierdza się występowania obiektów budowlanych. Dolina wypełniona jest rozległymi zespołami roślinności łąkowo – łęgowej. Przy czym zadrzewienia łęgowe występują w obszarze opracowania jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki.

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo obszar opracowania został zakwalifikowany do 2 stref:

· **rejon północny do strefy korytarzy ekologicznych**

Zgodnie ze studium obszary te stanowią szkielet struktury przestrzennej i funkcjonalnej zarówno dla gminy jak i miasta Żukowo. Ich określenie ma na celu:

- zapewnienie ciągłości i trwałości systemu powiązań ekologicznych na obszarze gminy, - zachowanie regionalnych, subregionalnych i lokalnych systemów osnowy ekologicznej (ciągi dolin, obniżenia terenów, tereny zieleni miejskiej, grupy zadrzewień, ekosystemy torfowiskowe) i ich łączenie tak, aby tworzyły zwarte systemy, w tym system będący podstawą realizacji terenów otwartych na terenie gminy i miasta,

- umocnienie pod kątem racjonalnego wykorzystania walorów środowiska i utrzymania równowagi przyrodniczej,

- utrzymanie powiązania systemu korytarzy ekologicznych o randze regionalnej, subregionalnej i lokalnej na terenie gminy, z systemami poza jej granicami,

- zapewnienie terenów dla niekubaturowych funkcji o charakterze ekologicznym, rekreacyjnym, turystycznym, sportowym,

- podtrzymanie naturalnego charakteru ciągów dolinnych rzek i jezior, stanowiących obszary o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych zarówno w skali gminy jak i regionu,

- zapewnienie swobody przepływu wód i zabezpieczenie terenów niezbędnych dla jej retencjonowania.

Funkcje dominujące: rozwój niekubaturowych funkcji rekreacyjnych, turystycznych i sportowych oraz terenów rolnych, wód i zieleni, w tym lasów i dolesień.

Funkcje dopuszczone:

- rolnictwo, ogrodnictwo, produkcja rolna,

- mieszkalnictwo jednorodzinne,

- zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyka

- zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji.

· **rejon południowy do obszarów dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego zaliczonych do strefy negocjacji wielofunkcyjnego rozwoju urbanizacji z obszarów miast Gdańska i Gdyni.**

Zgodnie ze studium są to obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego, zaliczone do strefy negocjacji – intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju, zlokalizowane są we wschodniej części gminy Żukowo, w kontynuacji już urbanizujących się obszarów, w sąsiedztwie z Gdańskiem i Gdynią. Od zachodu granicę tworzy projektowana Obwodnica Metropolitalna, od południa rzeka Radunia, natomiast od północy węzeł Chwaszczyński Trasy Kaszubskiej i nowe tereny inwestycyjne na styku z miastem Gdynia. Obszary dynamicznego rozwoju tworzą ośrodki koncentracji usług w miejscowościach Chwaszczyno, Banino - Rębiechowo, częściowo Miszewo i Miszewko, Pępowo, Czaple, Leźno. Kierunkiem rozwoju obszarów jest dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych i koncentracja usług obsługi mieszkańców w ośrodkach sieci osadniczej. Głównym celem polityki przestrzennej wyrażonej w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obszarów jest wykorzystanie dla nowego zainwestowania rezerw terenowych na obszarach już zainwestowanych oraz wykorzystanie obszarów najbardziej przydatnych pod względem warunków infrastrukturalnych, o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i planowanych) z obszarami zewnętrznymi, szczególnie wzdłuż drogi Miszewko – Banino - Rębiechowo - Gdańsk (drogi powiatowej nr 1901G).

Funkcje dominujące:

- mieszkalnictwo jednorodzinne,

- usługi,

- produkcja,

- magazyny i składy.

Funkcje dopuszczone:

- mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębach Chwaszczyno, Banino i Leźno,

- rolnictwo, ogrodnictwo, produkcja rolna, w tym zabudowa zagrodowa.

Funkcje wykluczone:

- wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

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).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również 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 opracowania znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie prawnej. W obszarze planu nie występują również gleby wymagające uzyskania na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

W projekcie 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 planie uwzględniono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów. Ustalono nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. W planie 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):**

Ze względu na brak w obszarze planu miejscowego obiektów podlegających ochronie lub wskazanych do ochrony ze względu na walory kulturowe i historyczne nie ma uzasadnienia wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

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 planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km oraz granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska. Ograniczenia te wynikają wprost z dokumentacji rejestracyjnej Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy. W planie ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie oznakowania przeszkód lotniczych, maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych, maksymalnej wysokości urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, maksymalnej wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, anten i masztów, zakazu sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w miejscach podejść do lądowania, lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków oraz ochrony lotniczych urządzeń nadziemnych - radarów dozorowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

Oprócz wyżej wymienionych w granicach planu występuje również zagrożenie dla bezpieczeństwa i mienia ludzi związane przebiegiem linii elektroenergetycznej 15 kV. Wokół linii wyznaczono strefę technologiczną, obejmującą pas terenu o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obie strony. W strefie technologicznej obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, normach i zasadach branżowych.

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 (ze zmianami). 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 planu realizowane są poprzez zwiększenie powierzchni terenów przewidzianych na cele budowlane. Zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na te cele będą skutkowały wzrostem wartości gruntów. Uzasadnia to ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy lokalizowanej na obszarze planu. 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).**

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Żukowo ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała wykupu gruntów na cele rozbudowy systemu komunikacyjnego.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze 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 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 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 planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze 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 planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach 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.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez komunikację wewnętrzną, istniejącą lub wydzielaną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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).**

Burmistrz Gminy Żukowo sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania 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 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.

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 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 jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 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. Uwarunkowania wynikające z istniejące stanu zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszaru planu miały wpływ na przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne, w zakresie zgodnym z ustalenia 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).**

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Żukowo, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie 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. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to 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 planu skoncentrowane są w ramach wykształconego dotychczas zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne sąsiadują bezpośrednio z terenami już zabudowanymi. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi wykształcenie skoncentrowanego układu urbanistycznego. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

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 październiku 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.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. **Procedura**

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

a)zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

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

c)projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

d)wystosowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.