UCHWAŁA NR XXX/348/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. , Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

1. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Żukowie Nr XIII/136/2015 z dnia 11 sierpnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów.

3. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,479 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 2.
Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

1. Ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu.

2. Ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów.

3. Ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

1. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu. Każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:

1) kolejnego numeru terenu;

2) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

1. Ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m^3 – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;

2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

3) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) **wysokość budynku** - pojęcie rozumiane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

6) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30º,

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 25% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia w zakresie wskaźników urbanistycznych:

1) na obszarze planu ustala się minimalną intensywność zabudowy w wysokości 0,001;

2) ustalenia dotyczące pozostałych wskaźników urbanistycznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na działce; jeśli powierzchnia działki budowlanej jest większa niż 1500 m^2 dopuszcza się lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na działce;

2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce, dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp…) oraz dla zadaszeń wejść do budynku, zadaszeń tarasów i wykuszy kształt dachu dowolny;

3) dla terenów komunikacji nie ustala się zasad zagospodarowania terenu.

3. Ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków i ogrodzeń od strony dróg publicznych:

1) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,

2) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),

3) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone.

4. Ustala się zasady następujące zasady stosowania ogrodzeń: zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; dopuszcza się betonowe słupki ogrodzeniowe.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;

2) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze planu nie występują obiekty i strefy podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. W zakresie ochrony środowiska:

1) cały obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne.

2. W planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową MN - dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.

3. W zakresie prawa lotniczego:

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy - obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

2) obszar opracowania znajduje się w zasięgu powierzchni podejścia, w związku z czym dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, dopuszczalna wysokość zabudowy wynikająca ograniczeń opisanych w ppkt. 1 powinna być niższa, o co najmniej 10 m.

§ 13. Zasady i warunki wydzielania nieruchomości.

1. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowego dojazdu do działek, musi on odpowiadać następującym warunkom:

1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,

2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m;

3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzieleń dla regulacji granic między działkami oraz wydzieleń na poprawę użytkowania działek.

4. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu;

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W obszarze planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica klasy lokalnej, położona wzdłuż północnej granicy planu;

2) na obszarze planu przewiduje się teren dla poszerzenia drogi klasy lokalnej wzdłuż północnej granicy planu oraz poszerzenie dojazdu - drogi wewnętrznej wzdłuż zachodniej granicy planu.

2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

1) wymagania parkingowe określone w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych;

2) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce;

3) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu, oraz miejsce na podjeździe do garażu;

4) w przypadku realizacji funkcji usługowych należy co najmniej 1 miejsce parkingowe urządzić z uwzględnieniem wymagań dla pojazdów z karta parkingową, miejsca parkingowe dla tych pojazów należy urządzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi urządzania miejsc postojowych dla pojazdów dla osób niepełnosprawnych.

3. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:

1) woda - z sieci wodociągowej;

2) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;

3) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach; dopuszcza się inne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW;

4) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, docelowo do kanalizacji deszczowej,

   b) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;

6) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;

7) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła, dopuszcza się odnawialne żródła energii, dopuszcza się kominki;

8) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania;

4. Dodatkowe ustalenia:

1) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:

a) o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu.

2. Na czas budowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zaplecza budowy, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy z drogą lub dojazdem niezależnie od ustalonej linii zabudowy.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

2. Dla nieruchomości przeznaczonych dla realizacji przestrzeni publicznej w ramach układu komunikacyjnego w tym dróg wewnętrznych opłata nie występuje.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia szczegółowe.

1. KARTA TERENU **1.MN**

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) powierzchnia terenu **1.MN -** 0,42 ha;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,

e) wysokość zabudowy:

- maksymalnie 2 kondygnacje, do 9,0 m,

- budynki gospodarcze i garażowe maksymalnie 1 kondygnacja, do 6,0 m,

f) kształt dachu - dachy strome dwuspadowe,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: 30º-45º;

h) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

6) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

9) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu **1.MN** – od drogi lokalnej 1.KDL oraz drogi wewnętrznej 1.KDW,

b) wymagania parkingowe:

- minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- w przypadku realizacji usług - minimum 2 miejsca, w tym 1 dla pojazdów z kartą parkingową;

10) stawka procentowa -30 %.

2. KARTA TERENU **1.KDL,**

1) przeznaczenie terenu – publiczna droga loklana; teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi poza granicemi planu;

2) powierzchnia terenu **1.KDL** - 0,016 ha;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

8) stawka procentowa - nie występuje, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.

3. KARTA TERENU **1.KDW**

1) przeznaczenie terenu –droga wewnętrzna; teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi poza granicemi planu;

2) powierzchnia terenu - 0,043 ha;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

8) stawka procentowa - nie występuje, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2

Rozdział 5.

§ 19. Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

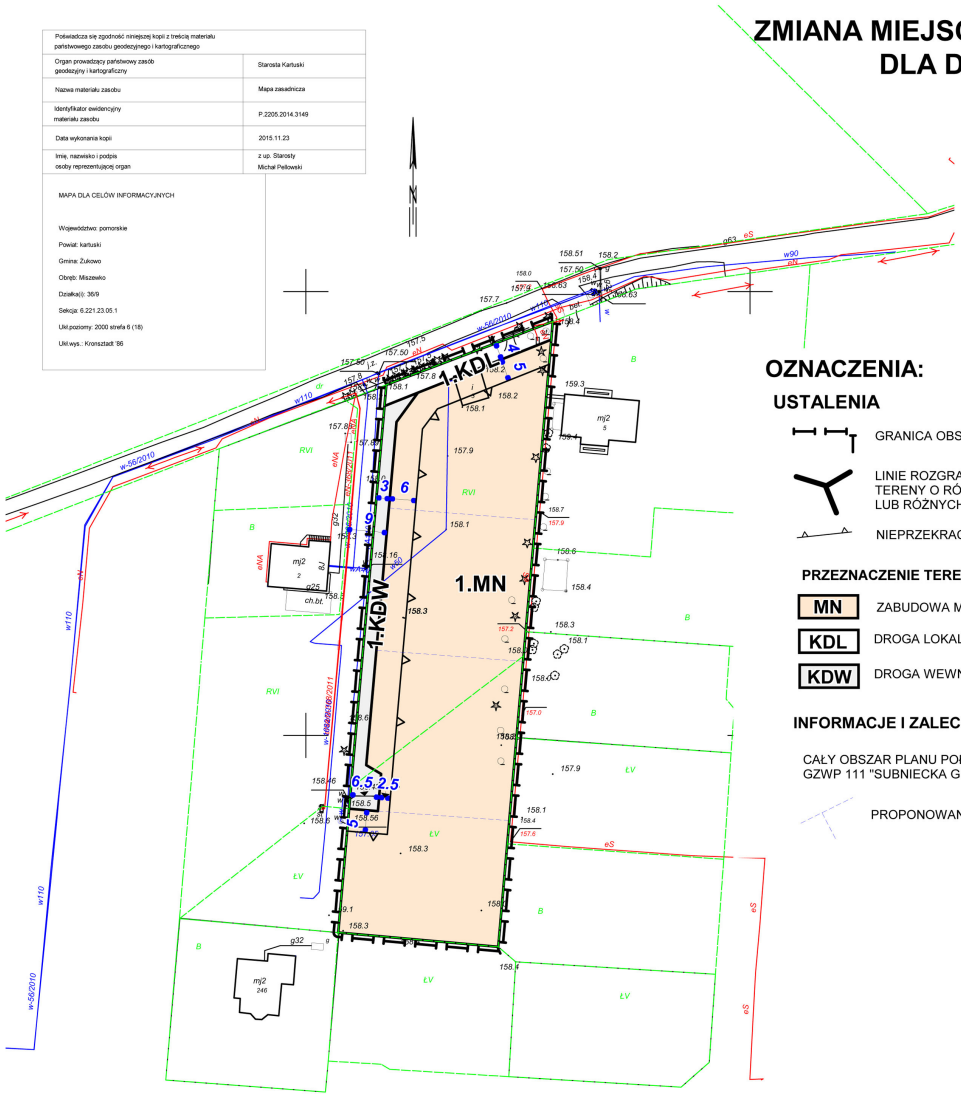
Id: 6AA94770-0708-4335-9100-2227ABE3075F. Podpisany

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Data wykonania kopii	2015.11.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Michał Pelkowski

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Żukowo
Obręb: Miszewko
Działka(i): 36/9
Sekcja: 6.221.23.05.1
Ukł.poziomy: 2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: Kronsztadt '86



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 36/9 I 36/12 WE WSI MISZEWKO, GMINA ŻUKOWO

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100

OZNACZENIA:

USTALENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

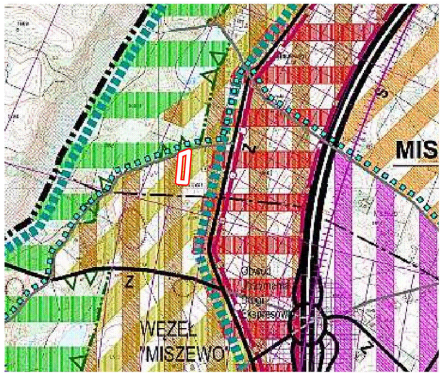
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
KDL	DROGA LOKALNA
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA

INFORMACJE I ZALECENIA

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH GZWP 111 "SUBNIECKA GDAŃSKA"

PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWO
skala 1:20 000



Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju proekologicznego:

obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)

Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:

obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)

obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze

międzyregionalne / regionalne / ważniejsze lokalne trasy rowerowe

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/348/2016
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 listopada 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/348/2016

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 listopada 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo do publicznego wglądu, stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/348/2016

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 listopada 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. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: 2016, poz. 446 z późn. zmianami), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zmianami) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: 2016, poz. 446 z późn. zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zmianami).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Żukowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIII/136/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 11 sierpnia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo. Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego obejmuje jedną działkę ewidencyjną nr 36/9 o powierzchni około 0,479 ha. Są to tereny w obecnie obowiązującym planie przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokości zabudowy do 1,5 kondygnacji nadziemnej (do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy). Opracowywany projekt planu jest zmianą „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo" z 2002r. oraz „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo, uchwalona Uchwałą IV/53/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2006r. (dotyczy odprowadzania ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – do zbiorników bezodpływowych). Działka nr 36/9 we wsi Miszewko, obecnie jest niezabudowana, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położona przy drodze dojazdowej mającej bezpośredni zjazd na drogę krajową nr 20 – ul. Gdyńską relacji Gdynia – Stargard Szczeciński przez m.in. Chwaszczyno, Żukowo, Kościerzynę. Działkę stanowią grunty klasy RV i łąki ŁV.

Miszewko to wieś rolnicza, położona w północno-zachodniej części gminy Żukowo. Jest to gmina miejsko-wiejska. Miszewko znajduje się w odległości ok. 5 km od Żukowa (siedziby władz gminy), ok. 4 km na zachód od granicy Gdańska. Należy do sołectwa Miszewo. Gmina Żukowo graniczy od północy i wschodu z miastem Gdynia i z miastem Gdańsk, od południa z gminą Kolbudy i z gminą Przywidz, natomiast od zachodu z gminą Somonino, Kartuzy, Przodkowo i Szemud. Siedzibą gminy jest miasto Żukowo, które należy do najmłodszych miast w Polsce, uzyskało prawa miejskie w 1989r.

W strukturze funkcjonalnej gminy obszar objęty zmianą planu należy do rejonu północnego i północno-zachodniego znajdującego się w strefie rozwoju gospodarczego - osadniczego, obejmującego wsie Chwaszczyno, Tuchom, Nowy Tuchom, Miszewko, ze względu na położenie w ciągu drogi krajowej nr 20 oraz w zasięgu oddziaływania gospodarczego miasta Gdańska i miasta Gdyni. Występują tu funkcje: mieszkaniowe (głównie jednorodzinne), usługowe, produkcyjne i magazynowo – składowe. Łącznie, rejon północny skupia ok. 16,24 % mieszkańców gminy.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do umożliwienia zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, tym samym uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów, których przedmiotem było dopuszczenie możliwości podziału nieruchomości na działki o pow. 1000m^2. Celem równie ważnym sporządzenia zmiany planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach, zasadom i warunkom sytuowania ogrodzeń i urządzeń technicznych oraz zasadom dotyczącym kolorystyki i materiałów elewacji budynków, dachów, ogrodzeń od strony dróg publicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód,

b) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) obowiązku odprowadzania wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,

d) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ze względu na brak obiektów i stref podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

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

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu dróg publicznych,

c) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

d) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

e) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

f) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Żukowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

- możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

j) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Żukowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynął 1 wniosek od osób prywatnych, który został uwzględniony w całości. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło dziewięć

wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym". Jeden wniosek został uwzględniony w części z powodu niezgodności proponowanych w treści wniosku zapisów planu z zasadami techniki legislacyjnej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.10.2016r. do 10.11.2016r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami: w dniu 19.10.2016r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły uwagi.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy (poszerzenia drogi kokalnej) oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: chodników,

4) na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe - projekt przewiduje uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.**

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 I kwartale 2017r. 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało uchwalone uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. , Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. Rady Miejskiej w Żukowie. W tej sytuacji należy przyjąć, że Studium jest aktualne. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo respektuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Projekt nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

Na obszarze objętym sporządzaną zmianą planu obowiązuje „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo" z 2002r. oraz „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 36/9 i 36/12 we wsi Miszewko, gmina Żukowo", uchwalona Uchwałą IV/53/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2006r. (dotyczy odprowadzania ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – do zbiorników bezodpływowych).

III. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w

opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.