UCHWAŁA NR XXXVII/402/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 27 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska

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

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/377/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. 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. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 53,57 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, ustalenia 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 plan;

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, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu 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/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

b) WS – teren wód powierzchniowych,

c) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,

d) ZL - tereny lasów,

e) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

f) KPJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych,

5) obszary podlegające ochronie:

a) granice strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin,

b) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

c) nr ewid. stanowiska archeologicznego;

d) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

e) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

f) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);

6) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km.

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 górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,

2) 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 warunkach zabudowy i 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 ludność;

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 wydzieloną 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.

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. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, od której je wyznaczono. W przypadku wyburzenia budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu.

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

4. 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.

5. Za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZN i ZL dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej.

6. 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.

7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

8. 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 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS;

4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

9. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz realizacji na terenie oznaczonym symbolem 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, ZL, WS, KDL i KPJ.

§ 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 oraz siedlisk;

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 ścieków (w tym 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) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) oznaczone na rysunku planu granice strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje:

   a) nakaz ochrony i zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania wsi, w tym historycznego układu dróg, istniejącego drzewostanu, alei i szpalerów drzew, zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągów pieszych, cieków wodnych i innych elementów historycznego założenia wsi,

   b) nakaz dostosowania nowo realizowanej zabudowy do tradycyjnego sposobu zabudowy w historycznie wykształconym układzie ruralistycznym,

   c) nakaz stosowania do realizacji nowej zabudowy tradycyjnie używanych w regionie materiałów,

   d) nakaz uwzględnienia w wykończeniu budynków ustaleń w zakresie dopuszczalnej kolorystyki budynków określonych § 5 ust. 4,

   e) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;

3) oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków (nr ewid. 21 – punkt osadnictwa, obiekt wielokulturowy) i obejmującej tereny oznaczone symbolami 1.MN/U, 11.KDL i 13.KPJ;

4) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 3, wszelkie działania wymagające prac ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

3) w zasięgu granic obszarów określonych w pkt. 1, pkt. 2 obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią;

4) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

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

1) minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN/U - 1500 m^2,

b) KDL, KPJ, WS, ZL, ZN – 1 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN/U – 30 m,

b) KDL, KPJ, WS, ZL, ZN – 1 m;

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

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się:

1) granice strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km, oznaczone na rysunku planu;

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

3) w zasięgu granic, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 obowiązuje 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;

4) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

5) w zakresie systemu melioracji i urządzeń wodnych, w tym istniejących rowów melioracyjnych obowiązuje nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:

a) obowiązek zachowania w dobrym stanie technicznym istniejących urządzeń melioracyjnych oraz elementów systemu drenarskiego, z zastrzeżeniem lit. c;

b) zapewnienia swobodnego dostępu do rowów melioracyjnych i rzeki Strzelenki oznaczonej symbolem WS;

c) dopuszczenia przebudowy, przekrycia lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, w tym zmian wykonywanych na urządzeniach melioracji wodnych szczegółowych, z uwzględnieniem w realizacji inwestycji budowlanych i związanych z robotami ziemnymi konieczności zachowania w dobrym stanie technicznym istniejących urządzeń melioracyjnych przewidzianych do zachowania;

d) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych.

§ 11. 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 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) dla usług – 1 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 m.p./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.

§ 12. 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 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,

   c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;

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 opadowych 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.

§ 13. 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

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.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, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty) oraz agroturystyka,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej, w tym handlu na jednej działce budowlanej - 200 m^2,

m) maksymalna wysokość zabudowy: **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy **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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;

6) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** brak obiektów podlegających ochronie;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości 1500 m^2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

c) w granicach stref, o których mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów podlegających ochronie;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** brak obiektów podlegających ochronie;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

d) w granicach stref, o których mowa w lit. b i lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

11) **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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.ZN, 4.ZN, 5.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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów podlegających ochronie;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

b) tereny znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

c) tereny znajdują się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),

d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 3;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny 3.ZN, 5.ZN znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

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

d) w granicach stref, o których mowa w lit. b i lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 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;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

11) **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 **6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: lasy;

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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów podlegających ochronie;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** brak obiektów podlegających ochronie;

6) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) tereny 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL znajdują się w granicach strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km,

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

d) w granicach stref, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarką leśną;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

11) **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 **10.KDL, 11.KDL** ustala się:

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

2) **szerokość dróg w liniach rozgraniczających:** 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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) tereny znajdują się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,

c) teren 11.KDL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;

6) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

a) teren 10.KDL znajduje się w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

b) teren 10.KDL znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

c) teren 10.KDL znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),

d) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 3;

7) **szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

a) teren 10.KDL znajduje 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 § 10 pkt. 3;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

12) **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 **12.KPJ, 13.KPJ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: ciąg pieszo – jezdny;

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

a) 12.KPJ - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10x10 m,

b) 13.KPJ - nieregularna 5 – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 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) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren 13.KPJ znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 2,

c) teren 13.KPJ znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4,

6) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** brak obiektów podlegających ochronie;

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

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

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

b) w granicach stref, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 10 pkt. 3;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

12) **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 traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działki nr 175/15 obręb Sulmin uchwalony Uchwałą Nr XVI/260/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działki nr 175/15 obręb Sulmin (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 26 poz. 148 z dnia 13 marca 2000 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 XXXVII/402/2017
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 27 marca 2017 r.

SULMIN
GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI SULMIN, W REJONIE SKRZYŻOWANIA DRÓG PROWADZĄCYCH DO WSI NIESTĘPOWO ORAZ MIASTA GDAŃSKA

SKALA 1:1000

5.ZN
9.ZL
8.ZL
7.ZL
2.WS
3.ZN
14.KDL
6.ZL
1.MN/U
13.KPJ
4.ZN
10.KDL
12.KPJ
11.KDL

N

0 50 100 200 300 400 500 m

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- WS - teren wód powierzchniowych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - tereny lasów
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KPJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych

Obszary podlegające ochronie:

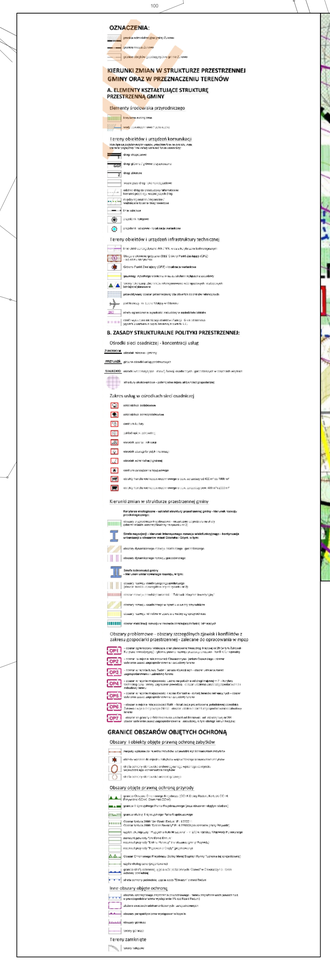
- granice strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin
- granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WEZ umieszczonego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków
- 21 nr ewid. stanowiska archeologicznego
- zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania:

- granice strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od lotniska 5 km

Oznaczenia informacyjne:

- rowy melioracyjne do zachowania, przekrycia lub likwidacji, z uwzględnieniem obowiązującym w tym zakresie przepisów odrębnych

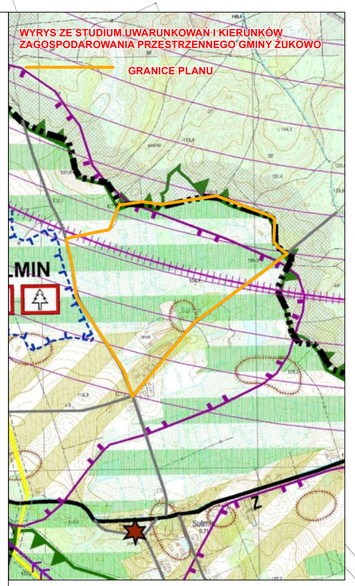

OZNACZENIA:

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ GMINY

B. ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/402/2017

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 marca 2017 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 Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska, do publicznego wglądu, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi złożonej przez Adw. Tadeusz Stoltmanna reprezentującego osobę fizyczną, dotyczącej dopuszczenia lokalizacji na działkach nr. ewid 175/16 i 175/37 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

1) uwagi nie uwzględnia się,

2) powodem nieuwzględnienia uwagi jest położenie przedmiotowych działek w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo w zasięgu strefy funkcjonalno – przestrzennej obszarów przyrodniczo – krajobrazowych (korytarz ekologiczny). Uwarunkowania przestrzenne dla działek wskazują na zachowanie ich przydatności do funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy – wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej, sąsiedztwo cieku wodnego. Przeznaczenie dziełek na cele budowlane spowodowałoby tym samym naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/402/2017

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 27 marca 2017 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 Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) przebudowa istniejących dróg oznaczonych symbolami 10.KDL, 11.KDL,

   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

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska

I Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

art. 18 ust. 2 pkt. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zmianami) oraz 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). Do opracowania planu przystąpiono w związku Uchwałą Nr XXXVII/377/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulmin, w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących do wsi Niestępowo oraz miasta Gdańska.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami planu objęto północną część obrębu Sulmin, położoną w rejonie granicy gminy z miastem Gdańsk. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi 53,57 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest wskazanie wyraźnej delimitacji przestrzennej terenów, których dopuszczone będzie zainwestowanie budowlane i terenów, na których mają zostać zachowane walory przyrodniczo – krajobrazowe doliny rzeki Strzelenki. Uchwalenie planu miejscowego uniemożliwi nadmierną zabudowę doliny rzeki na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Istniejąca zabudowa umożliwia wykazanie sąsiedztwa i tym samym wydanie takich decyzji. Tereny związane z ochroną doliny rzeki w projekcie planu zajmują większość obszaru objętego jego granicami. Tereny, na których dopuszcza się realizację obiektów budowlanych ograniczone są do terenów bezpośrednio graniczących z istniejącymi zespołami zabudowy i położonych w najbardziej zewnętrznych rejonach omawianego obszaru. Tereny te wykazują najmniejszy potencjał ekologiczny w skali planu, stąd realizacja na nich inwestycji budowlanych nie będzie miała niekorzystnego wpływu na walory przyrodniczo – krajobrazowe doliny rzeki Strzelenki. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej jest związane z położeniem obszaru objętego opracowaniem w rejonie gminy wykazującym wysokie walory do aktywnej rekreacji. Dopuszczenie usług ma umożliwić realizację zabudowy usługowej związane ze sportem konnym, rekreacją pobytową (pensjonaty, agroturystyka) oraz obsługą turystyki jednodniowej (gastronomia).

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działki nr 175/15 obręb Sulmin uchwalony Uchwałą Nr XVI/260/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działki nr 175/15 obręb Sulmin (Dz. U. Woj. Pom. Nr 26 poz. 148 z dnia 13 marca 2000 r.).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Zagospodarowanie na obszarze planu jest uwarunkowane położeniem w dolinie rzeki Strzelenki. Przeważająca część obszaru to rozległe łąki, zadrzewienia i niewielkie kompleksy leśne rozlokowane na wilgotnych siedliskach związanych z rzeka Strzelenką oraz podmokłymi terenami jej pradoliny. Tereny zainwestowane ograniczone są do zespołu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej położonego u zbiegu dróg gminnych stanowiących południową i zachodnią granicę planu. Grunty o funkcjach rolniczych obejmują jedynie pas terenu położony wzdłuż zachodniej granicy planu. Tereny podmokłych siedlisk nie są wykorzystywane do funkcji rolniczej i występują w formie siedlisk naturalnych i półnaturalnych.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. o zmienione 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. oraz Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r.

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

- strefy korytarzy ekologicznych, obejmującej większość obszaru opracowania

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.

·strefy tożsamości gminy z obszarami rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze.

Obszary rozwoju osadniczego w wyżej wymienionej strefie charakteryzują się umiarkowanym rozwojem struktur osadniczych wokół lokalnych ośrodków w obszarach wiejskich, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie korytarzy ekologicznych, obszarów atrakcyjnych krajobrazowo, kompleksów leśnych i jezior.

Kierunki rozwoju osadniczego w parciu o walory przyrodnicze ustala się w celu:

- stworzenia podstaw niekonfliktowego rozwoju i wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności ukształtowanych struktur osadniczych,

- tworzenia warunków zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wzrostu integracji społecznej, identyfikacji i satysfakcji mieszkańców z miejsca zamieszkania, oraz zaspokajania potrzeb bezpieczeństwa,

- osiągnięcia stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji, ze względu na ograniczoną chłonność środowiska przyrodniczego,

- podtrzymania tradycji rozwoju struktur osadniczych w oparciu o produkcję rolną i rekreację oraz relację przestrzenną tych struktur w odniesieniu do terenów otwartych,

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

Funkcje dominujące:

- mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym agroturystyczne, z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

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

- usługi dla mieszkańców i turystów, w tym usługi sportu i rekreacji wraz z miejscami noclegowymi w motelach, zajazdach, pensjonatach, hotelach,

- rekreacja,

- usługi turystyki i sportu

Funkcje dopuszczone:

Dopuszcza się rozwój innych funkcji w przypadku zaistnienia przesądzeń w zakresie praw nabytych w prawomocnych decyzjach administracyjnych, w obowiązujących planach miejscowych lub w przypadku, gdy rozwój zagospodarowania dotyczy modernizacji lub uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur.

Funkcje wykluczone:

- usługi inne niż funkcje dominujące,

- produkcja, w tym wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW,

- składy i magazyny,

- mieszkalnictwo wielorodzinne.

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.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. 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. 2 pkt 3).

Obszar planu częściowo objęty granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%). Dla terenów położonych w granicach szczególnego zagrożenia powodzią w planie ustalono obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią.

W obszarze planu nie występują gleby rolnicze wymagające uzyskania na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, ze zmianami), zgody na zmianę przeznaczenia i nierolnicze. W zakresie gruntów leśnych zgody na zmianę przeznaczenia wymaga 1,3081 ha gruntów przeznaczonych na cele nieleśne.

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):

W granicach planu ustalono granice strefy "E" ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Sulmin. W granicach strefy obowiązuje:

1) nakaz ochrony i zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania wsi, w tym historycznego układu dróg, istniejącego drzewostanu, alei i szpalerów drzew, zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz ciągów pieszych, cieków wodnych i innych elementów historycznego założenia wsi,

2) nakaz dostosowania nowo realizowanej zabudowy do tradycyjnego sposobu zabudowy w historycznie wykształconym układzie ruralistycznym,

3) nakaz stosowania do realizacji nowej zabudowy tradycyjnie używanych w regionie materiałów,

4) nakaz uwzględnienia w wykończeniu budynków ustaleń w zakresie dopuszczalnej kolorystyki budynków określonych § 5 ust. 4,

5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów

Oprócz ochrony historycznego układu przestrzennego wsi w granicach planu obowiązuje również ochrona stanowiska archeologicznego – nr 21 – punkt osadnictwa, obiekt wielokulturowy. Dla stanowiska ustalono strefę WEZ ochrony konserwatorskiej w granicach, której wszelkie działania wymagające prac ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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.

W granicach planu dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów.

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 2016 r. poz. 1440, 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 wskazywanie 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. Drogi te będą pełnić 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 nad 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 Gminy Żukowo. 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.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz Gminy Żukowo wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Żukowo, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, z których jedna została uwzględniona. Uwaga dotyczyła przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a powodem rozstrzygnięcia pozytywnego było wydanie dla działki decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczającej lokalizację obiektów budowlanych. Sposób rozstrzygnięcia uwagi i jego powód nie powodował konieczności ponawiania procedury planistycznej i możliwe było przekazanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską w Żukowie.

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 transportochłonność 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 (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Żukowie Uchwałą Nr XXXIII/377/2017 z dnia 31 stycznia 2017r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizy. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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,

e) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

f) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,

g) rozstrzygnięto uwagi zgłoszone w trakcie wyłożenie i wprowadzono odpowiednie korekty projektu planu,

h) projekt planu przekazano Radzie Miejskiej w Żukowie celem uchwalenia.