UCHWAŁA NR XL/438/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXV/276/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002r., zmienionego uchwałą nr XXXII/344/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013r. i uchwałą nr XXXIII/349/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 maja 2013r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo, zwaną dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 1,30ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

2) przestrzenie publiczne,

3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią,

4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

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

6) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

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

8) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,

9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,

10) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

§ 3. 1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w ul. Polnej. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych), realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Polnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji,

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – obowiązuje zakaz odprowadzania powierzchniowego wód z powierzchni utwardzonych. Z dróg publicznych ustala się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających drogi, w tym znajdujących się poza obszarem planu. Z pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki, jednocześnie w odległości nie mniejszej niż 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S6. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej znajdującej się w ul. Polnej,

6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,

7) telekomunikacja - z sieci znajdującej się w ul. Polnej,

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

9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi ekspresowej S6 w odległości nie mniejszej niż 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych,

11) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi ekspresowej S6,

12) zabrania się umieszczania w sąsiedztwie drogi ekspresowej S6 urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

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

1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem. Jednocześnie obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z dróg 01KDS i 02KDS (droga ekspresowa S6),

2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej,

3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (biuro, sklep, fryzjer itp.),

b) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

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

d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie parkingu podziemnego, garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą,

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

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

1) dla działek przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dla działek przeznaczonych pod obiekty przemysłowe, składy i magazyny lub zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 800m^2. Powyższa wielkość nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów, albo regulacji granic,

3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla działek przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość,

2) dla działek przeznaczonych pod obiekty przemysłowe, składy i magazyny lub zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 800m^2,

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m,

4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,

5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45º i nie większy niż 135º.

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

1) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,

2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

3) zarządca drogi ekspresowej S6 nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi ekspresowej,

4) w przypadku lokalizacji lokali usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje poziom hałasu określony w normach budowlanych,

5) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm,

7) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,

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

9) zaleca się lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,

10) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,

11) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

6. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi,

2) obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **1P,U** o powierzchni 1,19ha:

1) teren obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz zabudową usługową, zwanej dalej zabudową mieszaną,

2) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wewnętrznych dróg dojazdowych, placów manewrowych i składowych, miejsc parkingowych itp.

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu,

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

6) dla zabudowy usługowej obowiązuje nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna, dla zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub zabudowy mieszanej obowiązuje nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,

7) dla zabudowy usługowej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%, dla zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub zabudowy mieszanej obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%,

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,

9) dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6 , dla zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub zabudowy mieszanej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4 ,

10) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 15,0m. Dla obiektów wolno stojących, wbudowanych i przybudowanych typu: budowle i urządzenia technologiczne, kominy, maszty, anteny itp. obowiązuje wysokość maksymalnie do 40,0m,

11) obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

12) obowiązują dachy:

a) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12, o dowolnym kształcie i pokryciu połaci dachowych lub

b) główne – strome (t.j. zajmujące więcej niż 50% powierzchni dachów), jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy płaskie, jedno- albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu.

§ 6. Ustalenia dla publicznej drogi ekspresowej S6 (tzw. trasa kaszubska) o symbolach **01KDS** o powierzchni 0,05ha i **02KDS** o powierzchni 0,06ha:

1) obowiązuje szerokość drogi 01KDS zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 5m i nie większa niż 11m,

2) obowiązuje szerokość drogi 02KDS zgodnie z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 0m i nie większa niż 10m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 7. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

a) 0% - dla terenów 01KDS i 02KDS, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie,

b) 30% - dla terenu 1P,U.

§ 8. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XLV/751/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 20 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 listopada 2006 r. Nr 115, poz. 2442) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo, zatwierdzonej uchwałą nr XXXII/339/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 3 czerwca 2013r. poz. 2295).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

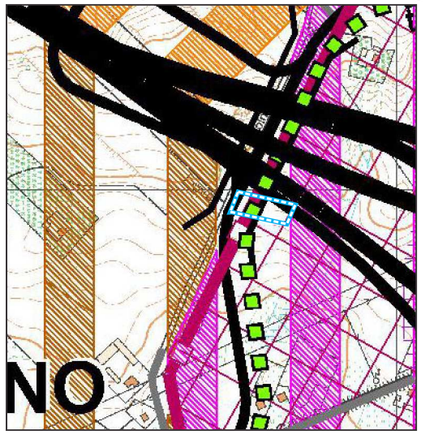
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo



GRANICA OPRACOWANIA ZAMIANY PLANU

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ GMINY

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

(rozwiązania projektowanych węzłów, przedstawione na rysunku, mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za ostateczny)

- S — drogi ekspresowe
- Z — drogi zbiorcze
- międzyregionalne / regionalne / ważniejsze lokalne trasy rowerowe

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

- I — **Strefa negocjacji - kierunek intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego - kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańska i Gdyni, w tym:**
- II — obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego

Obszary problemowe - obszary szczególnych zjawisk i konfliktów z zakresu gospodarki przestrzennej - zalecane do opracowania w mpzp

- OP2 — obszar w rejonie miejscowości Chwaszczyno i jeziora Osowskiego - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu

LEGENDA:

USTALENIA STANOWIĄCE

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- **P,U** — teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- **KDS** — tereny drogi ekspresowej

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/438/2017

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 maja 2017 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul.Polną, gmina Żukowo.

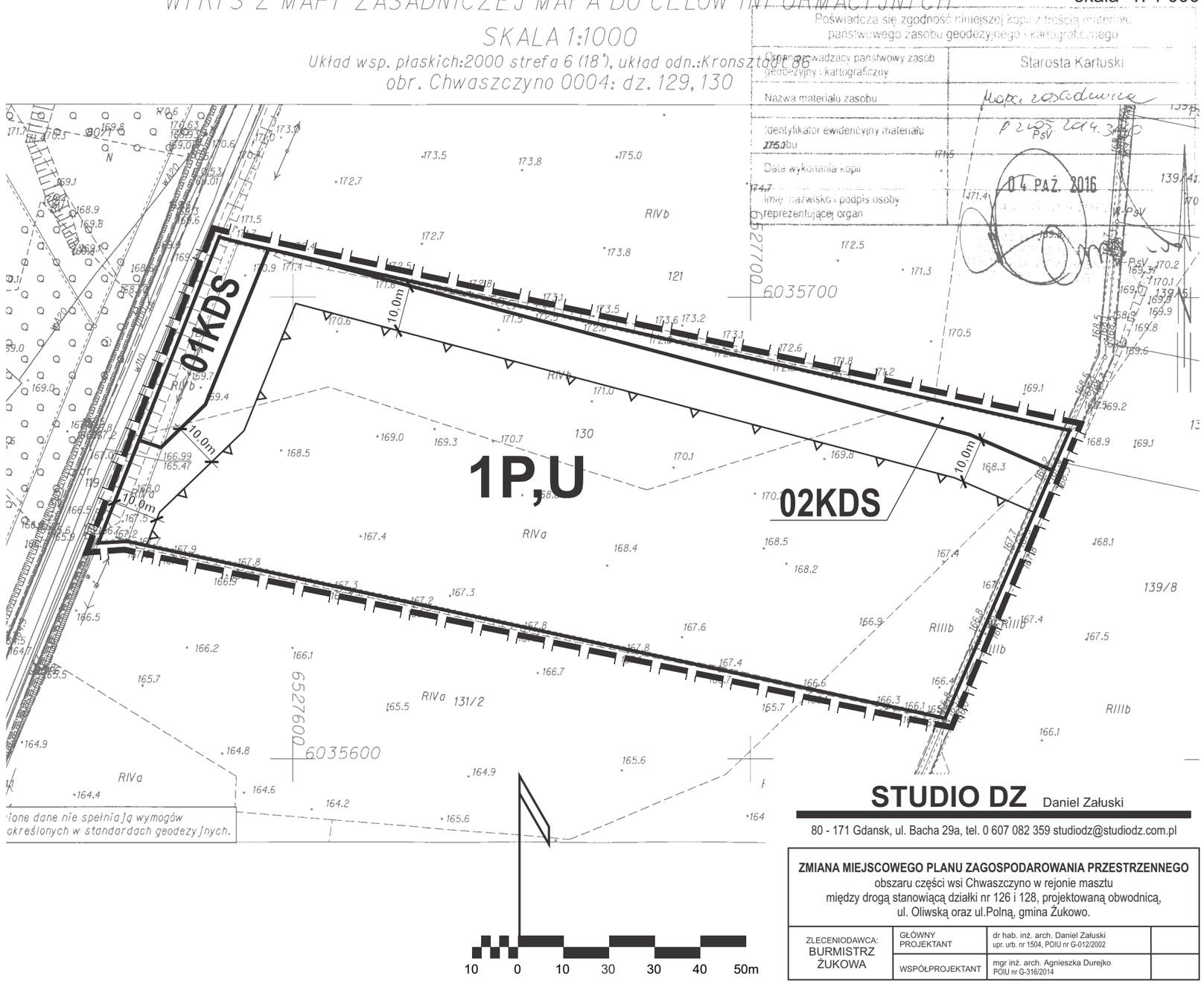
WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

skala 1: 1 000

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich:2000 strefa 6 (18°), układ odn.:Kronsztadt 86

obr. Chwaszczyno 0004: dz. 129, 130



STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 171 Gdansk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu
między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą,
ul. Oliwską oraz ul.Polną, gmina Żukowo.

ZLECENIODAWCA: BURMISTRZ ŻUKOWA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/438/2017

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

I. W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia do 13 lutego 2017r. oraz w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 28 lutego 2017r.) wpłynęła jedna uwaga.

1. Uwaga złożona w dniu 27.02.2017r. (data wpływu 01.03.2017r., L.dz. 11569) do ustaleń całego planu w zakresie:

1) zakazu negatywnego oddziaływania planowanej zabudowy na terenie 1P,U na działki sąsiednie, w tym na działki niezabudowane oraz zakazu ograniczenia zainwestowania działek sąsiednich w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie zabudowy terenu 1P,U obiektami przemysłowymi, składami i magazynami lub zabudową usługową,

2) w zakresie ustalenia dla terenu 1P,U (§5. ust. 1 pkt 2): „w przypadku realizacji zakładu o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakład taki winien posiadać program zapobiegania awariom zgodny z przepisami odrębnymi. Lokalizacja powyższego zakładu winna uwzględniać kryteria zachowania bezpiecznej odległości od zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, obszarów przyrodniczo chronionych i stref ochronnych ujęć wody," powinno być doprecyzowane uwzględnienie owych odległości od sąsiednich działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę,

3) zmiany ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru planu (§3. ust. 1 pkt 3). Ze względu na strukturę geologiczną gruntów w Chwaszczynie powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych jest niedopuszczalne.

- została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad. 1. W zakresie ograniczenia negatywnego oddziaływania planowanej zabudowy na terenie 1P,U na działki sąsiednie wprowadzono ustalenia: „wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska," oraz „zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,".

Ad. 2. Na terenie 1P,U wprowadzono zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ad. 3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wprowadzono zakaz odprowadzania powierzchniowego wód z powierzchni utwardzonych. Z dróg publicznych ustalono odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających drogi, w tym znajdujących się poza obszarem planu. Z pozostałych terenów ustalono odprowadzenie wód do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. W okresie ponownego wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 10 kwietnia 2017r. oraz w okresie 18 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 28 kwietnia 2017r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/438/2017

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 maja 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

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

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

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

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

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

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

7)prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

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

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

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo” uwzględnia:

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni;

7)prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

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

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

W procedurze sporządzania „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo" spełniono:

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

2)zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo", organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

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

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

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

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

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

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - nie dotyczy. Przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy. Na obszarze zmiany planu znajduje się publiczna droga ekspresowa –

przestrzeń ogólnodostępna, po której nie mogą przemieszczać się piesi ani rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz jednostki osadniczej (wieś Chwaszczyno) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

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

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy, zawartymi w uchwale nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo”, opracowana w trakcie sporządzania zmiany planu.

3. Dla obszaru objętego zmianą planu gmina Żukowo posiada obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo, zatwierdzony uchwałą nr XLV/751/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 20 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 16 listopada 2006 r. Nr 115, poz. 2442) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo, zatwierdzona uchwałą nr XXXII/339/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 3 czerwca 2013r. poz. 2295).

Opracowanie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Chwaszczyno w rejonie masztu między drogą stanowiącą działki nr 126 i 128, projektowaną obwodnicą, ul. Oliwską oraz ul. Polną, gmina Żukowo” podjęto na podstawie Uchwały Nr XXV/276/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 czerwca 2016r. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

Tryb sporządzania zmiany planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.). Zmiana planu spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

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

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo dla obszaru objętego zmianą planu umieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia do 13 lutego 2017r. Uwagi można było składać w okresie 15 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 28 lutego 2017r. Do zmiany planu wniesiono 1 uwagę w wyznaczonym terminie. Projekt planu z ustaleniami uwzględniającymi uwagę wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 10 kwietnia 2017r. Uwagi można było składać w okresie 18 dni po zakończeniu ponownego wyłożenia, tj. do dnia 28 kwietnia 2017r. Do ponownie wyłożonej zmiany planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie.

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

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