UCHWAŁA NR VIII/113/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/326/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,55 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

1) Rozdział 1, przepisy ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia szczegółowe dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) Rozdział 3, 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 nieuwzględnionych 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;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska.

5. 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo;
4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach 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;
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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
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) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych 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;
7) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
8) froncie działki – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (pow. 0,55 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) forma zabudowy – wolnostojąca,
   b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – 1,
   c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
   d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż **25%** działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy: nie większa niż **0,75,**

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

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż **50%** działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż **600 m^2**,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż **10,0 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6,0 m,**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż:

- dla budynków mieszkalnych – **2,**

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

m) parametry dachu:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 15^0 do 45^0;**

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

b) linie, o których mowa w lit. a nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów,

c) w zakresie kolorystyki budynków ustala się:

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

- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni,

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

d) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

e) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowania dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

f) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

a) 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,

b) 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,

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

- paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

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

e) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach Zbiornika, o którym mowa w lit. a obowiązuje:

- zakaz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników,
- nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

b) minimalny front działki nie mniejszy niż 18 m,

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

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w granicach planu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej;

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

a) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Dambka przylegającej do granic planu, z wykorzystaniem istniejącego dojazdu wewnętrznego,

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

c) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

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

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

a) 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,

b) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej lub istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu,
- nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych oraz kryzysowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm,

c) w zakresie systemu kanalizacji:

- nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy projektowanej lub istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,

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

- minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

- minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- obowiązuje nakaz bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora,

- odprowadzania wód opadowych powierzchniowo na teren własnej działki,

e) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 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,

- dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

- dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE), określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

f) w zakresie systemu gazowego:

- 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,

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

- minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm,

g) w zakresie systemu ciepłowniczego:

- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

- dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł energii (OZE), określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

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

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;

11) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 6. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta i wsi Żukowo, dotycząca lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 1007/3, 1007/5 – 1007/7, 1007/9 – 1007/11, we wsi Żukowo, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XV/233/99 Rady Miejskiej w Żukowie 18 października 1999 r.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

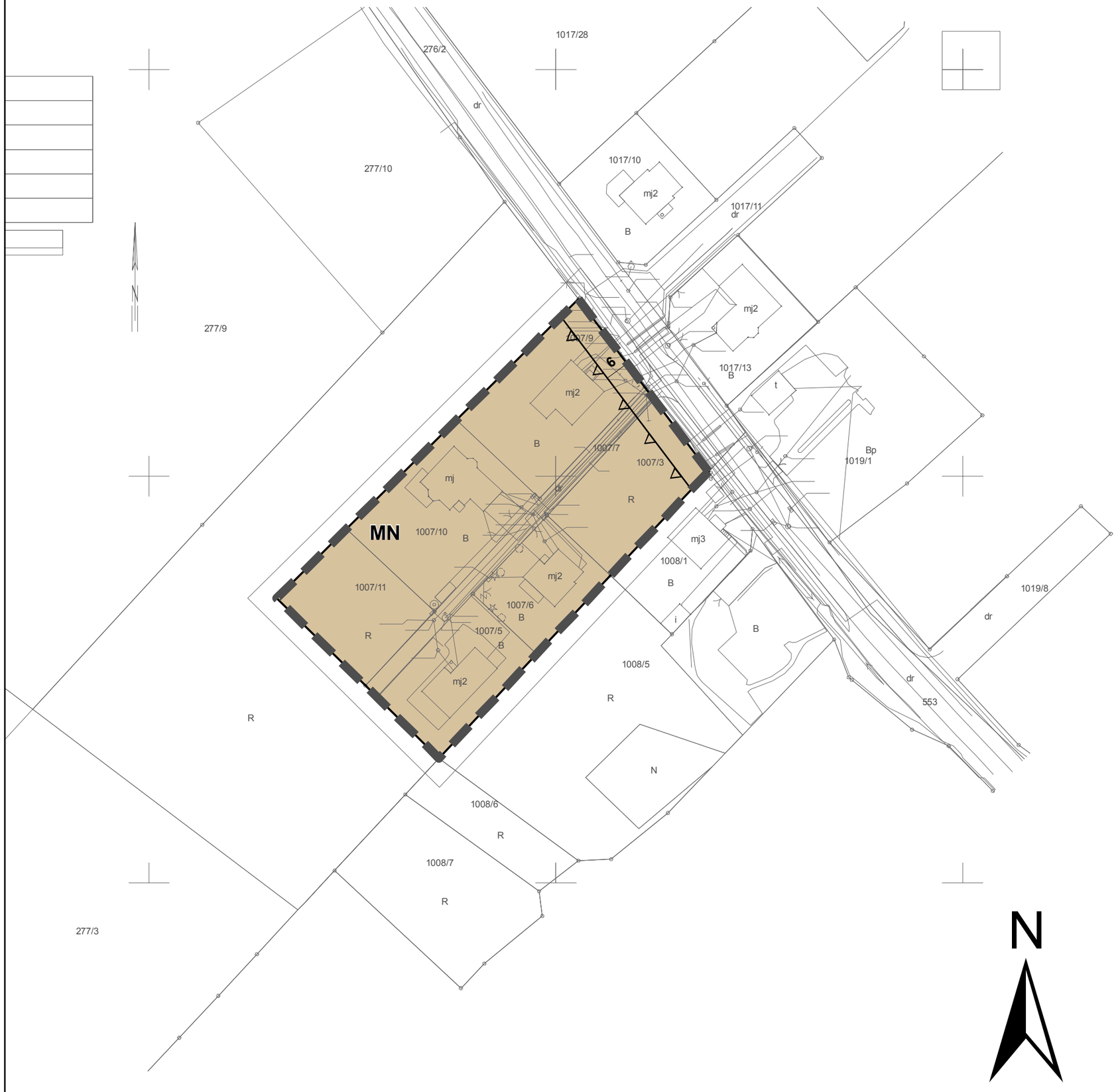
Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/113/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 maja 2019 r.

GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI ULICY DAMBKA WE WSI ŻUKOWO, GMINA ŻUKOWO

SKALA 1:1000





Legenda

granice planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

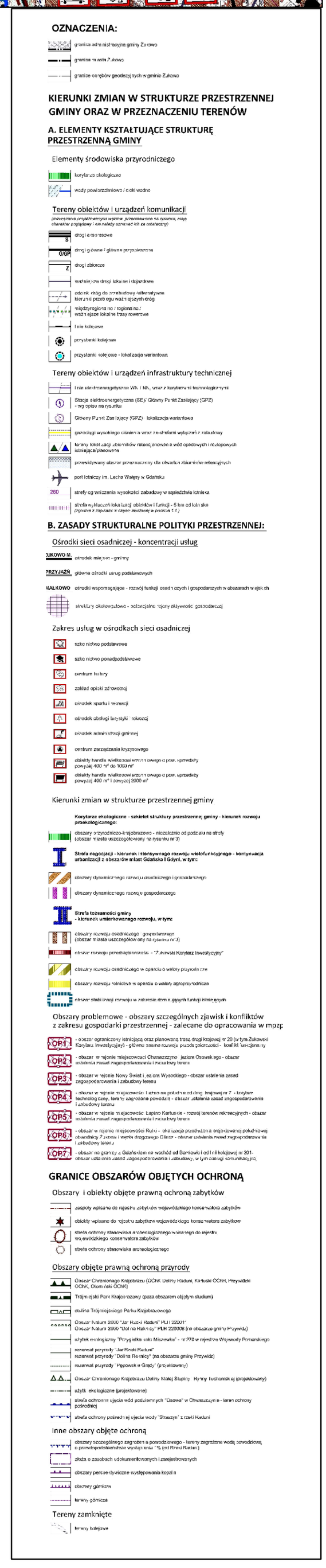
nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/113/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
VIII/113/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, że na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo**, nie przewiduje się realizacji inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo

I.**Informacja o obszarze planu.**

1.**Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XXIX/326/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo.

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

Obszar opracowania obejmuje część wsi Żukowo, przy ulicy Dambka. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,55 ha.

3.**Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr XXIX/326/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy północnej części ulicy Dambka we wsi Żukowo, gmina Żukowo. Celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie ustaleń obowiązującego dotychczas planu miejscowego do istniejącego w terenie zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Plan obowiązujący wyznacza rezerwy na rzecz poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej, które ingerują istotnie w zagospodarowanie działek już zabudowanych. Poszerzenie drogi powoduje również konieczność wyznaczenia linii zabudowy, które nie uwzględniają zlokalizowanej na działkach zabudowy. Utrwalony sposób zagospodarowania terenów w obszarze planu uzasadnia celowość odstąpienia od poszerzania wydzielonej geodezyjnie drogi i prowadzenia nowych linii zabudowy, nieodpowiadających rzeczywistej lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze planu.

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

W granicach opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miasta i wsi Żukowo, dotycząca lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 1007/3, 1007/5 – 1007/7, 1007/9 – 1007/11, we wsi Żukowo, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XV/233/99 Rady Miejskiej w Żukowie 18 października 1999 r.

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

W granicach opracowania znalazły się działki zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wszystkie budynki znajdujące się w granicach opracowania charakteryzują się wysokimi walorami architektoniczno - przestrzennymi.

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

W gminie 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, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r.. Ostatnia kompleksowa zmiana studium została wykonana w 2015 r. Zgodne ze studium cały obszar opracowania znajduje się w granicach strefy funkcjonalno – przestrzennej określonej nazwą **strefa tożsamości gminy – kierunek umiarkowanego rozwoju.** Strefa ta została podzielona na kilka obszarów. Obszar opracowania znalazł się w obszarze rozwoju osadniczego i gospodarczego. Kierunek umiarkowanego rozwoju ustala się w celu dopełnienia i kształtowania struktur osadniczych, w tym koncentracji usług i zabudowy mieszkaniowej w obszarze miasta i wokół lokalnych ośrodków. Poprzez umiarkowany rozwój rozumie się

tworzenie dogodnych warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wzrost integracji społecznej, identyfikacji i satysfakcji mieszkańców. Dla obszaru wyodrębnionego w studium określono:

Funkcje dominujące:

- mieszkalnictwo jednorodzinne, z wyjątkiem Żukowskiego Korytarza Inwestycyjnego,

- produkcja, magazyny, składy w Żukowskim Korytarzu Inwestycyjnym i w dopełnieniu istniejących struktur po zachodniej stronie drogi Żukowo – Gdynia (istniejącej drogi krajowej nr 20), oraz potencjalnie w rejonach aktywności okołowęzłowej w Chwaszczynie, Miszewie, w rejonie węzła „Glincz" i węzła „Żukowo",

- usługi w zakresie obsługi mieszkańców i turystów.

Funkcje dopuszczone:

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

Funkcje wykluczone:

- mieszkalnictwo wielorodzinne (nie dotyczy miasta Żukowo w granicach administracyjnych),

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

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

Wskaźniki i parametry urbanistyczne określone dla obszaru obejmują:

– minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca nie mniej niż 50%

-- zabudowa bliźniacza: nie mniej niż 40%

- usługi – nie mniej niż 20%

- pozostałe funkcje – nie ustala się,

– maksymalną wysokość zabudowy:

- mieszkalnictwo jednorodzinne do 10 m, a dla Chwaszczyna do 12 m dla pozostałych funkcji do 12 m (wysokość nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych w zabudowie usługowej i produkcyjnej),.

– minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca 800-1500 m^2

-- zabudowa bliźniacza: 400-800 m^2

- usługi - nie mniejsza niż 400 m^2

- pozostałe funkcje - nie ustala się

– maksymalną powierzchnię zabudowy:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca do 25%

-- zabudowa bliźniacza: do 30%

- usługi – do 40%,

- pozostałe funkcje - nie ustala się.

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 projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych znajdujących się w granicach planu oraz przylegających do nich. 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 określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej granicach projektu planu zabudowy.

2.**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).**

Jedynym obszarem podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, obejmującego cały obszar opracowania.

Dla Zbiornika w planie ustalono:

- zakaz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;

- nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wszystkie grunty objęte granicami planu były przeznaczone na cele budowlane w obowiązującym dotychczas planie miejscowym.

Zasady ogólne z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określone dla całego obszaru planu obejmują:

- 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,

- 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,

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

-- paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

-- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

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

- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3.**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

Obszary i obiekty podlegające ochronie położone w granicach opracowania – nie występują

4.**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i ich mienia w obszarze planu nie stwierdza się.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak

zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz położenie go poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.). 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 wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związane z funkcją mieszkaniową jednorodzinną. Zmiany w zagospodarowaniu terenów wprowadzone w projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla wszystkich terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Pomimo ustalenia stawki procentowej renty planistycznej realizacja w okresie 5 letnim nowych inwestycji oraz transakcje nieruchomości są mało prawdopodobne. Wszystkie działki są zabudowane. Wpływ ustaleń planu na budżet gminy będzie minimalny i ograniczony jedynie do wpływów z podatków od nieruchomości.

6.**Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Wszystkie grunty znajdujące się w granicach planu stanowią własność osób fizycznych.

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, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych. Parametry te zróżnicowano w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

W ustaleniach planu zakłada się poszerzania istniejących dróg gminnych. Działania te będą powodować wzrost kosztów budżetowych gminy związanych z wykupem gruntów przewidzianych na cele dróg publicznych.

7.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8.**Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Wszystkie inwestycje realizowane w granicach opracowania będą realizowane przez osoby prywatne. Nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji celu publicznego.

9.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Dopuszczenie rozwiązań przejściowych dotyczy jedynie systemu kanalizacyjnego, dla którego dopuszczono możliwość realizacji szczelnych zbiorników na ścieki, funkcjonujących do czasu wykonania sieci zbiorczej. Konieczność wprowadzenia takiego rozwiązania jest spowodowana brakiem możliwości oszacowania warunków technicznych i ekonomicznych do pełnego uzbrojenia terenów w ta sieć w przewidywalnym okresie czasu. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej sieci uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Wprowadzono jednak ograniczenia w technologiach i paliwach wykorzystywanych w celu dostawy ciepła, dopuszczając jedynie rozwiązania techniczne i stosowane paliwa, które są zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie

przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie obszaru planu w wodę 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 sąsiadująca z planem ulicę Dambka. W granicach planu nie planuje się realizacji żadnych dróg publicznych

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

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

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz 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 Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie tego. 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 nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy w Żukowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11.**Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Wprowadzone w planie zmiany sposobów zagospodarowania terenów, w stosunku do planu obowiązującego, znacząco ułatwiają dodatkowe inwestycje budowlane. Bezpośredniego związku ustaleń planu z interesem publicznym nie stwierdza się.

12.**Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Powierzchnia opracowania oraz prywatny charakter inwestycji na nim realizowanych powoduje, że nie stwierdza się wpływu ustaleń planu na transportochłonność układu przestrzennego oraz konieczności

realizacji połączeń transportu zbiorowego.

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. Charakter ustaleń planu powoduje, że będą to wyłącznie 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).**

Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część układu urbanistycznego miasta Żukowo.

15.**Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Żukowie na podstawie Uchwały Nr XXXIII/377/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. Analiza wykazała, że obowiązujący w gminie plan miejscowy wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. 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 gminy 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. Bezpośrednie koszty gminy związane z realizacją ustaleń planu będą dotyczyć kosztów poniesionych na modernizację istniejących dróg gminnych. Ze względu na zakres działań umożliwiających rozbudowę układu komunikacyjnego w terenach usługowo – produkcyjnych koszty gminy będą wysokie. W sytuacjach zahamowania zainteresowania inwestycyjnego terenami budowlanymi wyznaczonym w planie oraz zmniejszeniem pobieranych podatków od nieruchomości i zabudowy mogą zbliżać się do wysokości zakładanych dochodów lub nawet przekraczać je.

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 przekazano do uzgodnień i opiniowania,

d)po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

e)w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,

f)brak uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił skierowanie projektu planu do Rady Miejskiej w Żukowie, celem uchwalenia.