UCHWAŁA NR XVII/204/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/339/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, 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., Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, gmina Żukowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 35,60 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 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 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) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) RM – teren zabudowy zagrodowej,

d) ZL – tereny lasów,

e) R – tereny rolnicze,

f) WS – tereny wód powierzchniowych,

g) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,

h) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

i) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

5) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice stref ograniczenia wysokości zabudowy od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku,

b) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

2) stref ochrony lotniczych urządzeń naziemnych;

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 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.

6. 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;

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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

7) usługach – należy przez to rozumieć nie stanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludność;

8) 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;

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

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

11) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

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

2) linie, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów;

3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono;

4) w przypadku lokalizacji zabudowy zgodnie z liniami, o których mowa w pkt 1 i wyznaczonymi od granicy gruntów leśnych, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne ograniczające typy obiektów budowlanych możliwych do realizacji, w odległości określonej w planie;

5) w zakresie kolorystyki budynków ustala się:

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

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

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

6) za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL, R i WS, dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) 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;

8) 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 i z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;

9) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

10) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej", przylegających do granic

planu, powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tych dróg,

11) zakaz umieszczania urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu w odległości nie mniejszej niż 40 od istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej", przylegających do granic planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

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) dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej", przylegających do terenów 1MN, 3MN, 4MNU, 11RM, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem i minimalizowania uciążliwego oddziaływania tych dróg, w tym w zakresie wykonania zabezpieczeń przed hałasem;

8) dla terenów wymienionych w pkt 7 wykonanie odpowiednich zabezpieczeń przed hałasem należy do zadań własnych inwestora realizującego obiekty budowlane podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu kwalifikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

1) wszystkie tereny w granicach planu znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska;

2) w granicach Zbiornika, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje:

   a) 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,

   b) 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.

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

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU i RM - 800 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU i RM – 18 m;

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

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

1) część obszaru planu położona jest w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska, oznaczonych na rysunku planu;

2) cały obszar planu położony jest w granicach stref ochrony lotniczych urządzeń naziemnych;

3) w granicach granic, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności) oraz maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska;

4) ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, obowiązuje dopuszczalna wysokość zabudowy zgodnie ze strefami ograniczenia wysokości zabudowy od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, oznaczonymi na rysunku planu;

5) oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszące 7,0 m licząc w obie strony od osi linii;

6) w granicach strefy, o której mowa w pkt 5 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

7) w granicach planu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

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

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

2) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów na działki budowlane z istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej";

4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m,

b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

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 do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy zagrodowej – 3 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

c) usług – 1 miejsce do parkowania na 100 m^{2} powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

3) 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.

§ 11. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej 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 oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW;

3) zakaz realizacji nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym liniowych) w pasie terenu położonego pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 20 oraz projektowaną drogą ekspresową "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej" a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na terenach bezpośrednio do nich przylegających, za wyjątkiem podziemnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych;

4) w przypadku realizacji sieci zbiorczej infrastruktury technicznej w sposób skutkujących przejściem tych sieci przez istniejącą drogę krajową nr 20 lub projektowaną drogę ekspresową "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej", sieci te należy wykonać prostopadle do osi tych dróg i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) 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;

6) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

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

   c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

7) w zakresie systemu kanalizacji:

   a) 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, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) 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,

   c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

   d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm;

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

   a) zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej",

   b) obowiązku bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora, z dopuszczeniem odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń określonych w lit. c,

   c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych

      - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki,

      - pochodzących z dróg publicznych, parkingów utwardzonych oraz utwardzonych części terenów usługowych do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych lub studni chłonnych i zbiorników retencyjnych lokalizowanych w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny, po uprzednim oczyszczeniu, o ile stanowią o tym obowiązujące przepisy odrębne,

   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;

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

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

10) 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,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

11) w zakresie systemu ciepłowniczego:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** (pow. 1,42 ha)**, 2MN** (pow. 1,55 ha), **3MN** (pow. 0,27 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 **800 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe albo w celu regulacji granic oraz dla działek istniejących przez wejściem w życie planu nie obowiązuje ustalona powierzchnia działki budowlanej,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **10 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,**

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

m) parametry dachu:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 21^0 do 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** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) teren 1MN znajduje się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNU** (pow. 0,49 ha)**, 5MNU** (pow. 0,50 ha)**,** 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) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

e) profil usług - wykluczenie usług związanych z logistyką i dystrybucją paliw,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **1,2,**

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

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **20%** działki budowlanej,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m^2,** przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe albo w celu regulacji granic oraz dla działek istniejących przez wejściem w życie planu nie obowiązuje ustalona powierzchnia działki budowlanej,

l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

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

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

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

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

o) parametry dachu, z zastrzeżeniem lit. p:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 12^0 do 45^0,**

p) na terenie 5MNU dopuszczenie stosowania dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12^o;

4) **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;

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MNU** (pow. 2,57 ha)**, 7MNU** (pow. 1,77 ha)**, 8MNU** (pow. 1,66 ha), **9MNU** (pow. 3,73 ha), 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) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

e) profil usług - wykluczenie usług obsługi transportu związanych z logistyką, dystrybucją paliw i warsztatami serwisowo - naprawczymi,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **1,2,**

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

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **30%** działki budowlanej,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe albo w celu regulacji granic oraz dla działek istniejących przez wejściem w życie planu nie obowiązuje ustalona powierzchnia działki budowlanej,

l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

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

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

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

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

o) parametry dachu:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 12^0 do 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** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) tereny 6MNU, 9MNU znajdują się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MNU** (pow. 2,49 ha), 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) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

e) profil usług - wykluczenie usług obsługi transportu związanych z logistyką, dystrybucją paliw i warsztatami serwisowo - naprawczymi,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **30%** działki budowlanej,

h) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **0,9,**

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

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **60%** działki budowlanej,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe albo w celu regulacji granic oraz dla działek istniejących przez wejściem w życie planu nie obowiązuje ustalona powierzchnia działki budowlanej,

l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

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

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

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

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

o) parametry dachu:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 12^0 do 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** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

c) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11RM** (pow. 1,03 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa zagrodowa;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: zabudowa usług agroturystyki;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

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

c) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z agroturystyką jedynie w połączeniu z zagospodarowaniem siedlisk rolniczych,

d) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **1,2,**

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

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **30%** działki budowlanej,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej albo w celu regulacji granic oraz dla działek istniejących przez wejściem w życie planu nie obowiązuje ustalona powierzchnia działki budowlanej,

k) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **8,0 m,**

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych, inwentarskich i związanych z agroturystyką – **2,**

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

n) parametry dachu:

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

- kąt nachylenia głównej połaci: **od 12^0 do 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** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu,

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

e) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

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

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%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12ZL** (pow. 2,70 ha)**, 13ZL** (pow. 3,58 ha)**, 14ZL** (pow. 3,73 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: lasy;

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

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15R** (pow. 1,84 ha)**, 16R** (pow. 1,37 ha)**, 17R** (pow. 0,23 ha), **18R** (pow. 1,03 ha), **19R** (pow. 0,21 ha), **20R** (pow. 0,04 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny rolnicze, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położona wzdłuż cieków wodnych i w obszarach zabagnionych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;

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

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, jeżeli nie będzie to niezgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) tereny 15R, 16R znajdują się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem zakazu bezpośredniej obsługi terenów 15R i 17R z drogi krajowej nr 20 stanowiącej północno – zachodnią granicę planu;

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21WS** (pow. 0,46 ha) ustala się:

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

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) teren znajduje się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu,

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

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22KDL** (pow. 1,18 ha)ustala się:

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

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna od 13 do 18 m;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23KDD** (pow. 0,83 ha) ustala się:

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

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 10 m;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) teren znajduje się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24KDW** (pow. 0,37 ha)**, 25KDW** (pow. 0,19 ha)**, 26KDW** (pow. 0,25 ha)**, 27KDW** (pow. 0,02 ha), **28KDW** (pow. 0,03 ha), **29KDW** (pow. 0,03 ha), **30KDW** (pow. 0,03 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi wewnętrzne;

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

a) 24KDW – nieregularna od 8 do 10 m,

b) 25KDW – nieregularna od 10 do 12,5 m, z zakończenie drogi placem do zawracania,

c) 26KDW – nieregularna od 10 do 20 m, z zakończenie drogi placem do zawracania,

d) 27KDW – 6 m,

e) 28KDW – nieregularna od 8 do 12 m, z zakończenie drogi placem do zawracania,

f) 29KDW – 6 m,

g) 30KDW – 4 m;

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

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu,

b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt 2;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

b) tereny 24KDW, 30KDW znajdują się częściowo w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

c) dla strefy, o której mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt 6;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

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

10) **stawka procentowa służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 23. W granicach planu tracą moc:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 272/2 położonej we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XL/631/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r;

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 272/2 położonej we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XXIV/414/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r;

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 318/5 i 318/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XX/396/2004 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2004 r.;

4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 318/5 i 318/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XLIV/784/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

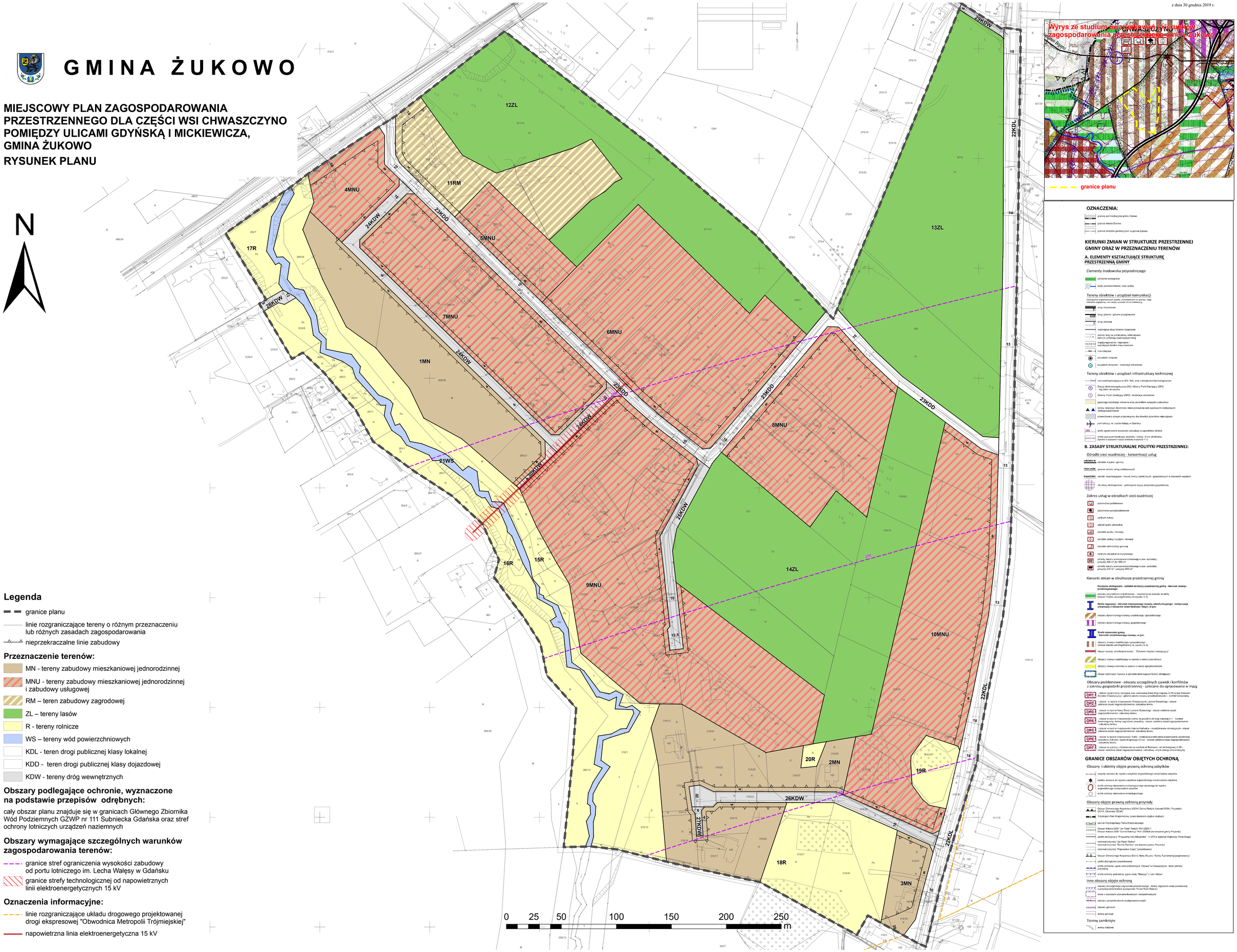
Witold Szmidtke

GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CHWASZCZYNO POMIĘDZY ULICAMI GDYŃSKĄ I MICKIEWICZA, GMINA ŻUKOWO

RYSUNEK PLANU

N



OZNACZENIA:

granica administracyjna gminy Żukowo
granica miasta Żukowo
granice obrębów geodezyjnych w gminie Żukowo

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ GMINY

Elementy środowiska przyrodniczego

korytarze ekologiczne
wody powierzchniowe i cieki wodne

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

drogi: ekspresowe
drogi: główne i główne przyspieszone
drogi: zbiorcze
wazniejsze drogi: lokalne i dojazdowe
obszary drog do zmodulowej rozbudowy
węzły/węzełki/ronda / najważniejsze lokalne trasy rowerowe
linie kolejowe
przystanki kolejowe
przystanki kolejowe - lokalizacja warunkowa

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

linie elektroenergetyczne WN i NN, wraz z korytarzami technologicznymi
Stacja elektroenergetyczna (EE)/ Główny Punkt Zasilający (GPZ) - wg stanu na sytuacji
Główny Punkt Zasilający (GPZ) - lokalizacja warunkowa
gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami wolnymi z zabudowy
tereny obsługi ziemnikow referencyjnowska wod opadowych i roztopowych oczyszczanych
przewidywany obszar przeznaczony dla dwarfu ziemnikow referencyjnych
port lotniczy im. Lecha Wałęsy w Gdańsku
strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska
strefa wykluczeń bliskiej obsługi - funkcji - 0 km od lotniska (zgodnie z zasadami w części kierunkowej w punkcie 1.11)

B. ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

Ośrodki sieci osadniczej - koncentracji usług

LOKOWO M - ośrodek miejsko - gminny
INNY JAZIN - główne ośrodki usług podstawowych
KALKOWO - ośrodki wspomagające - rozwój funkcji osadniczych i gospodarczych w obszarach wiejskich
strukturą obszarowe - potencjalne rejony aktywności gospodarczej

Zakres usług w ośrodkach sieci osadniczej

szkolnictwo podstawowe
szkolnictwo ponadpodstawowe
centrum kultury
pałac/ dwór/ zabudowy
ośrodek sportu i rekreacji
ośrodek obsługi turystyki i rekreacji
ośrodek administracji gminnej
centrum zaopatrzenia w tym zakresie
obszary handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 400 m² do 1000 m²
obszary handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

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

obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od położenia na obrzeży (obszar między uszczegółowiony na rysunku nr 3)

Strefa regulacji - kierunek intensywnego rozwoju: wielofunkcyjnego - kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańska i Gdyni, w tym:

obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego
obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego

Strefa zasiedmości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:

obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar między uszczegółowiony na rysunku nr 3)
obszar rozwoju przedsiębiorczości - "Żukowski Korytarz Inwestycyjny"
obszary rozwoju osadniczego w oparciu o wartości przyrodnicze
obszary rozwoju rolnictwa w oparciu o wartości agrotechniczne
obszar stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji istniejących

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

DP1 - obszar ograniczony istniejącą linią planowaną trasą drogi ekspresj nr 20 (w tym Żukowski Korytarz Inwestycyjny) - główne zadanie rozwoju przedsiębiorczości – korytarz funkcjonalny
DP2 - obszar w rejonie miejscowości Chwaszczyno, jezora Osowskiego - obszar zabudowy zasad zagospodarowania i zabudowy terenu
DP3 - obszar w rejonie Nowy Świat i jezora Wysockiego - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu
DP4 - obszar w rejonie miejscowości Leśno na południe od drogi krajowej nr 7 – korytarz technologiczny, tereny zagrożone powodzią - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu
DP5 - obszar w rejonie miejscowości Łęgnów Kaliska – rozwój terenów rekreacyjnych - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu
DP6 - obszar w rejonie miejscowości Rutki - lokalizacja przeciwsenia projektowanej południowej obwodnicy Gdyni - węzła drogowego G/Żuz - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu
DP7 - obszar na granicy z Gdańskiem na wschód od Barniewic i od linii kolejowej nr 201 - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym obsługi komunikacyjnej

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

Obszary i obiekty objęte prawną ochroną zabytków

zespoły wpisane do rejestru zabytków województwa konserwatora zabytków
obiekty wpisane do rejestru zabytków wojew.Oś/skiego konserwatora zabytków
strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków
strefa ochrony stanowiska archeologicznego

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK Dolny Radunt, Kartuski OCH-I, Przywidzki OCHK, Oliwski/ak OCHK)
Trójmiejski Park Krajobrazowy (zasięg obszarem zlatym stadium)
otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
Obszar Natura 2000 "Jar Rzeki Raduni" PLH 220011
Obszar Natura 2000 "Dolina Radwicy" PLH 220004 (na obszarze gminy Przywidz)
użytek ekologiczny "Przyjezierna koło Miszewska" - nr 270 w rejestrze Wojewody Pomorskiego
rezerwat przyrody "Jar Rzeki Raduni"
rezerwat przyrody "Dolina Radwicy" (na obszarze gminy Przywidz)
rezerwat przyrody "Przywidzka Góra" (projektowany)
Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Małej Słupi i Rynny Tuchomskiej (projektowany)
użytki ekologiczne (projektowane)
strefa ochronna ujęcia wód podziemnych "Osowa" w Chwaszczynie - teren ochrony pośredniej
strefa ochrony pośredniej ujęcia wody "Błeszyn" z rzeki Raduni

Inne obszary objęte ochroną

obszary szczególnego zagrożenia powodziowego - tereny zagrożone wodą powodziową w prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (od Rzeki Raduni)
Strefa z zasobach udokumentowanych i zarejestrowanych
obszary zanieczyszczone wymagające rekultywacji
obszary górnicze
tereny górnicze

Tereny zamknięte

tereny kolejowe

Legenda

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

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- RM – teren zabudowy zagrodowej
- ZL – tereny lasów
- R - tereny rolnicze
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska oraz stref ochrony lotniczych urządzeń naziemnych

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice stref ograniczenia wysokości zabudowy od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku
- granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- linie rozgraniczające układu drogowego projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej"
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/204/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, gmina Żukowo** w trakcie jej wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	12.03.19	Osoba fizyczna	1. Zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni działki na terenie 11MNU na 800 m^2 (z ustalone w planie na poziomie	314/2	11MNU, 23KDL	**X pkt. 1**	**X pkt. 2 i 3**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2 i 3**	1. zmiana uzasadniona układem granic własności 2. zmiana nie ma uzasadnienia w stanie zagospodarowania działek budowlanych lokalizowanych na gruntach leśnych. Wprowadzenie ustaleń uniemożliwi

			1000 m^2), 2. Dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej 3. W przypadku braku akceptacji uwag określonych w pkt. 1 i 2 brak zgody na poszerzenie na przedmiotowej działce drogi							zachowanie drzewostanu leśnego na działkach budowlanych oraz rezydencjonalnego charakteru tych działek. 3. poszerzenie drogi niezbędne w celu zapewnienia prawidłowego połączenia obszaru planu z centrum obrębu Chwaszczyno
2	26.02.19	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 2. W przypadku braku akceptacji uwag określonych w pkt. 1 brak zgody na poszerzenie na przedmiotowej działce drogi	318/8	11MNU, 24KDD		**X**		**X**	1. zmiana przeznaczenia całej działki niemożliwa ze względu na warunki uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z nimi zmiana przeznaczenia gruntów znajdujących się w obszarze planu na cele nieleśne była możliwa jedynie w przypadku pozostawienia części działek w użytkowaniu leśnym. W celu poprawy warunków podziału nieruchomości zmienia się parametr działki budowlanej na 800 m^2 – zgodnie z treścią uwagi złożonej przez innego właściciele nieruchomości znajdującej się w obszarze planu. 2. poszerzenie drogi niezbędne w celu zapewnienia połączeń zespołu zabudowy zlokalizowanego przy ul. Gdyńskiej z ul. Mickiewicza stanowiącą podstawowe połączenie z centrum obrębu Chwaszczyno
II WYŁOŻENIE										
1	21.08.19	Osoba fizyczna	Brak zgody na przeznaczenie działki na rezerwę terenową służącą poszerzeniu ulicy Wąskiej	314/2	24KDD		**X**		**X**	Poszerzenie ulicy Wąskiej jest niezbędne do prawidłowej obsługi nowych terenów inwestycyjnych w obszarze planu, które zostały przeznaczone na te cele na wioski ich właścicieli. Intensyfikacja zagospodarowania

										przy zaniechaniu poszerzenia jedynej drogi publicznej w obszarze planu spowodowałaby znaczące utrudnienia komunikacyjne w obszarze planu, szczególnie w zakresie połączenia z ul. Gdyńską będącą drogą krajową – Zarządca drogi wnosił o dostosowanie przedmiotowej ulicy do pełnych parametrów drogi publicznej. Część działki przeznaczona na cele poszerzenia drogi nie ma znaczenia w zagospodarowaniu pozostałej części działki objętej uwagą – niewielka powierzchnia rezerwy drogowej w stosunku do całej powierzchni działki przeznaczonej na cele budowlane.
2	30.08.19	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi wewnętrznej wskazanej na działce objętej uwagą	268/27, 268/28	31KDW		**X**		**X**	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów rolniczych położonych na zapleczu terenów inwestycyjnych. Wprowadzenie zabudowy w terenach 1MN i 2MN spowoduje wygrodzenie wydzielonych działek budowlanych i tym samym brak przejazdu do terenów rolniczych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/204/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 grudnia 2019 r.

§1.

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1)na obszarze objętym **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, gmina Żukowo**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

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

b)budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów określonych w lit. a,

2)nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;

3)inwestycje, o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XXX/339/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, gmina Żukowo.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania obejmuje część obrębu geodezyjnego Chwaszczyno, położonego pomiędzy ulicami Gdyńska i Mickiewicza, w ciągu ulicy Wąskiej. Ogólna powierzchni opracowania wynosi ok. 35,59 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr XXX/339/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno pomiędzy ulicami Gdyńską i Mickiewicza, gmina Żukowo. Podstawowym celem sporządzania planu miejscowego jest ustalenie jednoznacznych zasad terenów wskazanych w obowiązującym studium do rozwoju funkcji związanych z działalnością gospodarczą i mieszkaniową oraz ustalenie jednorodnych standardów przestrzennych dla nowo realizowanej zabudowy. Rozwój zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu miejscowego dotychczas był wykonywany na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleń obowiązujących planów, które obejmują ok. 25% ogólnej powierzchni opracowania. W ten sposób powstały obiekty zarówno o funkcji mieszkaniowej jak i funkcji usługowej. Przyrost zabudowy powoduje, że obecnie istniejące sąsiedztwo posiadają zarówno obiekty usługowe jak i obiekty mieszkalne. Dalszy rozwój zagospodarowania na terenach nie objętych planami miejscowymi, realizowany na podstawie decyzji administracyjnych mógłby powodować mieszanie się funkcji stanowiących dla siebie obustronne uciążliwości i ograniczenia w zagospodarowaniu działek budowlanych, szczególnie w zakresie wzajemnego sąsiedztwa obiektów usługowych i mieszkaniowych oraz również drobnych obiektów produkcyjnych. Niezbędna jest tym samym szczegółowa delimitacja terenów o funkcjach wymienionych powyżej. Wykształcenie kwartałów zabudowy o jednolitej funkcji i jednorodnych standardach architektoniczno – przestrzennych jest możliwa wyłącznie w przypadku realizacji zagospodarowania przestrzennego na podstawie planu miejscowego. Dodatkowym celem sporządzanego planu jest szczegółowe wyznaczenie strefy podlegającej urbanizacji oraz strefy wyłączonej z procesów inwestycyjnych, tworzącej elementy lokalnego systemu przyrodniczego. Nasilenie procesów inwestycyjnych powoduje ograniczanie powierzchni terenów stanowiących obudowę biologiczną Strugi Chwaszczyno oraz zwiększająca się presję antropogeniczną na tereny leśne, w tym zaniechanie zabiegów pielęgnacyjnych w drzewostanach, które zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów wskazywane są do zmiany przeznaczenia. Procesy te stanowią zagrożenie dla przyrody i krajobrazu gminy i wymagają jednoznacznej regulacji w planie miejscowym. W sporządzanym projekcie planu wydzielono granice stref przyrodniczo – krajobrazowych, które nie mogą zostać przeznaczone na cele budowlane. Są to tereny bezpośrednio przylegające do cieku wodnego, lokalne zabagnienia oraz ruszt kompleksów leśnych znajdujących się w obszarze opracowania. Działania takie ograniczają presję inwestycyjną na tereny o wysokich wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i umożliwiają zachowanie funkcjonalności połączeń ekologicznych w obrębie Chwaszczyno. Tereny z roślinnością hydrogeniczną o charakterze zieleni nieurządzonej, skupionej w sąsiedztwie cieku wodnego i towarzyszącej zabagnieniom zostały wyłączone z zasięgu terenów inwestycyjnych w całości. W przypadku gruntów leśnych ograniczenie presji inwestycyjnej nie było możliwe na całej powierzchni leśnej. Brak realizacji wniosków właścicielskich powodowałby utrzymanie wysokiej presji antropogenicznej na siedliska leśne. Przeznaczenie natomiast części tych terenów na cele budowlane umożliwi jednoznaczne rozdzielenie ich na funkcję przyrodniczą i inwestycyjną.

Siedliska leśne położone w zasięgu terenów przewidzianych do zmiany przeznaczenia ulegną daleko idącej degradacji, ale spowoduje to zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności na tereny budowlane i tym samym znacząco ograniczy presję inwestycyjną na siedliska leśne pozostawione w projekcie planu w użytkowaniu leśnym. W planie miejscowym realizowany jest również cel związany z uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, co w przypadku obszaru opracowania jest szczególnie istotne, ze względu na jego bezpośrednie sąsiedztwo z projektowaną Obwodnicą Trójmiejską w klasie drogi ekspresowej. Połączenia systemów infrastruktury gminnej poprzez tą trasę wymagają szczegółowych ustaleń w tym zakresie. Zaniechanie tych działań może spowodować po realizacji projektowanej trasy znaczące utrudnienia w rozwoju dróg gminnych i zbiorczych systemów infrastruktury technicznej.

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

Na obszarze planu obowiązują

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 272/2 położonej we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XL/631/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r;

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 272/2 położonej we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XXIV/404/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r;

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 318/5 i 318/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XX/396/2004 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2004 r.;

4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 318/5 i 318/6 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, przyjęta Uchwałą Nr XLIV/784/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r.

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

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowanymi sposobami istniejącego zagospodarowania terenów. Tereny położone wzdłuż ulicy Wąskiej zostały w większości zabudowane lub stanowią działki budowlane przygotowane do zabudowy. Istniejąca zabudowa jest silnie zróżnicowana zarówno pod względem funkcji, jak i stanu architektoniczno – technicznego. Występuje tu zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak również zabudowa mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna oraz zabudowa usługowa i zagrodowa. Silnie zróżnicowany jest również zakres prowadzonej w obszarze opracowania działalności usługowej, od działalności związanej z turystyką aż do obsługi komunikacji (warsztaty mechaniczne). Stan architektoniczno – techniczny istniejącej zabudowy zawiera się w przedziale od bardzo dobrego stanu aż do złego. Cechą charakterystyczną istniejącej zabudowy jest to, że obiekty najnowsze mają najwyższy standard architektoniczny i są dobrze wkomponowane w otaczający krajobraz. Obiekty starsze natomiast wyróżniają się silnie zróżnicowaną charakterystyką, chociaż w większości powodują pewną dysharmonię przestrzenną. Szczególnie w zakresie stanu elewacji budynków oraz geometrii dachów (dachy płaskie).

Pas terenów zabudowanych otoczony jest terenami otwartymi, które obejmują zwarte kompleksy leśne ciągnące się aż do centralnych części obrębu Chwaszczyno (północne i wschodnie rejony opracowania) oraz roślinnością hydrogeniczną o funkcjach ekologicznych, stanowiącą obudowę biologiczną cieku wodnego Struga Chwaszczyno, która przepływa przez południowo – zachodnią część obszaru opracowania.

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., Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. Ostatnia kompleksowa zmiana studium została wykonana w 2019 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 powierzchnie 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 powierzchnie 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 na cele nierolnicze. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie wymagają grunty klas bonitacyjnych IV - VI. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia będzie, zgodnie z przepisami cytowanej powyżej ustawy, konieczne dla gruntów leśnych znajdujących się w obszarze opracowania. Zgoda ta dotyczyć będzie gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa. Organem wydającym zgodę w zakresie takich gruntów jest Marszałek Województwa Pomorskiego. Stosowną zgodę uzyskano w trakcie procedury planistycznej.

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 lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

·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;

·dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 20 oraz projektowanej drogi ekspresowej "Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej", przylegających do terenów 1MN, 3MN, 4MNU, 11RM, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem i minimalizowania uciążliwego oddziaływania tych dróg.

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).**

Ograniczenia w zainwestowaniu terenów w obszarze opracowania wynikają z jego położenia w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska. W strefach tych obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych, maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych, lokalizacji obiektów mogących być źródłem żerowania ptaków oraz ochrony lotniczych urządzeń nadziemnych – radarów dozorowania i radaru meteo, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym dokumentacji rejestracyjnej lotniska. Dodatkowo ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, obowiązuje dopuszczalna wysokość zabudowy zgodnie ze strefami ograniczenia wysokości zabudowy od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068). 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 związanego z intensywną funkcją mieszkaniowo - usługową. 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. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w rejonie miasta. Ożywienie procesów urbanizacyjnych spowoduje także ożywienie gospodarcze gminy. Ożywienie to będzie skutkowało 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 w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty stanowiące własność Gminy Żukowo oraz własność Skarbu Państwa stanowią działki będące drogami publicznymi. Ogólna powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Gminy i Skarbu Państwa nie przekracza 5% ogólnej powierzchni planu.

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 poszerzenia 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).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim 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).**

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 tą sieć w przewidywalnym okresie czasu. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej 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 istniejące ulice Mickiewicza i Wąską (oznaczone w planie symbolami KDL i KDD), które powiązane są z układem komunikacyjnym gminy oraz ponadlokalnym istniejącym (droga krajowa nr 20) i projektowanym (Obwodnica Trójmiejska). Wymienione drogi publiczne służą również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

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

Burmistrz wystosował również do Marszałka Województwa Pomorskiego wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa. Wszystkie grunty objęte wnioskiem otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia.

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 Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie. 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.

Uwagi złożone w trakcie pierwszego wyłożenia pomimo tylko ich częściowego rozstrzygnięcia pozytywnego wymagały ponowienia procedury w tym zakresie. Uwagi złożone w trakcie drugiego wyłożenia zostały w całości odrzucone, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Żukowie 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).**

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 przede wszystkim do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniowo - usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych 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. 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).**

Układ dróg dojazdowych i lokalnych, wyznaczonych w planie, umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi, jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach

planu.

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. Działania gminy w zakresie ruchu pieszego i rowerowego 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 przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. 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 rozległych terenów inwestycyjnych Gminy 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 Rady Miejskiej w Żukowie 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)projekty został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu,

e)odrzucenie uwag złożonych w trakcie drugiego wyłożenia umożliwiło uchwalenie planu przez Radę Miejską w Żukowie.