UCHWAŁA NR XVII/205/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr V/63/2019 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo, Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo" uchwalonego Uchwałą nr XI/151/2019 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 27 sierpnia 2019 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo, zwana dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 0,1 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) kształtowania przestrzeni publicznych;
3) szczegółowych zasady i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;

3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, warsztat stolarski, warsztat ślusarski;

6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **2** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD(p)**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie).

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj.:

1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym lub grafitowym. Dopuszcza się kamień naturalny, deskowanie lub licowanie cegłą, szkło;

2) w zakresie geometrii i pokrycia dachów:

a) dla głównych połaci dachów: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35 do 45 stopni.

b) pokrycie dachu dachówką ceramiczną cementową lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów lub szarości. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący.

2. Budynek mieszkalny lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi oznaczonej symbolem KDD(p).

3. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi oznaczonej symbolem KDD(p).

4. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

5. W granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) teren oznaczony symbolem **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

4) zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających istniejące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;

5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;

6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

10) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dot. ochrony przyrody;

11) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 5.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska", dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W granicach planu przebiega napowietrzna linia SN średniego napięcia 15kV, dla której wyznaczono pas ograniczeń, zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasa ograniczeń należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii SN ustalenie zawarte w ust. 1 traci moc.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej (ul. Pod Elżbietowo), bezpośrednio graniczącej z obszarem planu, dla której w granicach planu zaprojektowano poszerzenie, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga gminna wraz z jej poszerzeniem, o których mowa w ust. 1.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

   a) dla budynku mieszkalnego: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

   b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) dla obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) należy zapewnić 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 4;

4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;

5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) z istniejących w sąsiedztwie planu linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych o wysokim stopniu sprawności, wykorzystujących nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła energii.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych;

2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód odpadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;

2) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) odprowadzenie wód odpadowych i roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tego terenu.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe:

§ 17. Dla terenu **MN** (o powierzchni ok. 0,0850ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m n.p.t., mierzone przed głównym wejściem do budynku;

11) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 14.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenu **KDD(p)** (o powierzchni ok. 0,0150ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie).

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: minimum 5m i zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc *Uchwała Nr XV/250/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejon ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo*.

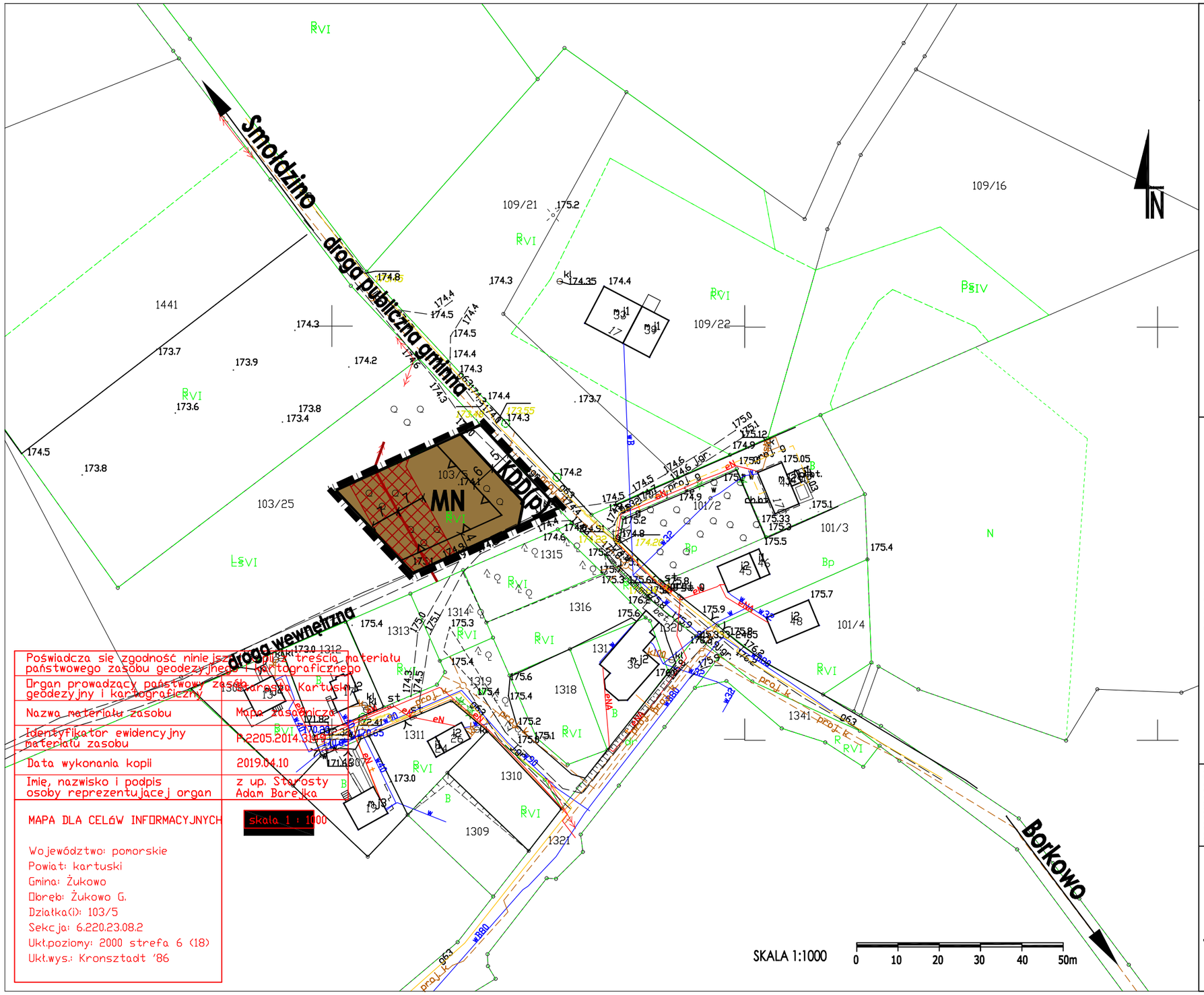
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORKOWO I ŻUKOWO, OBSZARU SĄSIADUJĄCEGO Z JEZ. GŁĘBOKIM I KARLIKOWSKIM, REJONU ULIC KARTUSKIEJ I NOWOWIEJSKIEJ, GMINA ŻUKOWO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/205/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 grudnia 2019 r.



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

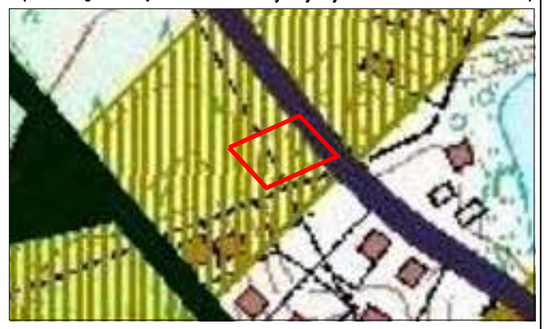
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3
Data wykonania kopii	2019.04.10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barełka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH — skala 1 : 1000

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Żukowo
Obręb: Żukowo G.
Działka(i): 103/5
Sekcja: 6.220.23.08.2
Układ poziomy: 2000 strefa 6 (18)
Układ wys.: Kronsztadt '86

WYRYS ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻUKOWO
(uchwalonego Uchwałą nr XVI/172/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27.10.2015 r.)



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe
- Obszar Chronionego Krajobrazu (OchK Doliny Raduni, Kartuski OchK, Otomiński OchK)
- obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — symbol literowy - przeznaczenie terenu
- 6 — wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV

3. Przeznaczenie terenu

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD(p) — teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie)

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN średniego napięcia

ZAMAWIAJĄCY

Urząd Gminy w Żukowie
ul. Gdańska 52
83-330 Żukowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

FABRYKA PRZESTRZENI

mgr Filip Sokołowski - główny projektant,
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne prognoza oddziaływania na środowisko
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm. art. 5 pkt 3/;
mgr Kamila Szmytkowska - planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza odziaływania na środowisko
mgr inż. Joanna Norek - prognoza skutków finansowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/205/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/205/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1.Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejon ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo uchwalonego uchwałą Nr XV/250/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 15 lutego 2008r*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji ZL – las i zalesienia. W granicach obszaru planu nie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, zachodzi więc konieczność ich rozbudowy. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Oznacza to:

1)dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

2)wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,

3)terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2.Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

3.Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

I.Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II.Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III.Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV.Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I.Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II.Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

Plan obejmuje jedną działkę oznaczoną nr ewid. 103/5. W 2005 roku dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr B/ES/7331/295/05 umożliwiająca realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W 2008 roku został uchwalony *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejon ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo przyjęty uchwałą Nr XV/250/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 15 lutego 2008 r,* obejmujący przedmiotową nieruchomość. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji ZL – las i zalesienia. Ustalenia obowiązującego planu uniemożliwiają zabudowę na przedmiotowym terenie. Niniejsza procedura została wywołana na wniosek właściciela nieruchomości. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia działki objętej opracowaniem planu z lasów i zalesień na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz poszerzenie drogi dojazdowej. Parametry zabudowy przyjęte w planie są spójne z parametrami ustalonymi we wspomnianej decyzji o warunkach zabudowy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze. Przewidywane w przedmiotowym planie rozwiązania nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalonego Uchwałą Nr XVI/172/2015, z dnia 27 października 2015 r.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr V/63/2019 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borkowo i Żukowo, obszaru sąsiadującego z Jez. Głębokim i Karlikowskim, rejonu ulic Kartuskiej i Nowowiejskiej, gmina Żukowo.

Plan został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. W dniach od 31 października 2019 r. do 25 listopada 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie odbyła się w dniu 12 listopada 2019 r. Uwagi można było składać do dnia 10 grudnia 2019 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 8 - 10 planu). Ponadto wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg publicznych ustalono stawkę 0%. Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp.* Ponadto samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności. Właściciel nieruchomości złożył wniosek o zmianę planu w zakresie przeznaczenia terenu.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz

bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny

W par. 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 15 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 31 stycznia 2017 r. Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.