UCHWAŁA NR XVII/206/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 LI/628/2018 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 0,3168 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) kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.).

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 5. 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) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 6. Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 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, kolory ziemi. 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 30-40 stopni.

   b) pokrycie dachu dachówką ceramiczną cementową lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów lub szarości.

2. Budynki mieszkalne i usługowe lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do jednej z granic danej działki, na której ma być zlokalizowany budynek.

3. Wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego lub usługowego istniejącego w granicach tej działki.

4. Dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

5. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę i pokrycie dachów oraz jednakową kolorystykę i pokrycie elewacji.

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

7. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 8. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w §12, w celu:

1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

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

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) teren oznaczony symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego układu ruralistycznego dawnej wsi klasztornej, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 1348 z dnia 06.03.1991r., dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę pełnej ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony historycznego układu przestrzennego oraz jego struktury;

2) nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych.

2. Dla ww. strefy wszelkie działania inwestycyjne, w tym budowlane należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu **MN,U** (o powierzchni 0,3168 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, niekonfliktowe w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca.

a) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

b) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla działki o funkcji mieszkaniowej: 30%,

b) dla działki o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla działki o funkcji mieszkaniowej: 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

b) dla działki o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 800m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

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

11) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

12) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 7.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16.

Rozdział 6.
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

§ 13. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 18m dla zabudowy wolnostojącej i 12m dla zabudowy bliźniaczej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni stożkowej lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynoszące od 270m n.p.m. do 280m n.p.m.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych gminnych (ul. Kopernika, ul. Prusa, ul. Heweliusza), bezpośrednio graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają publiczne drogi gminne, 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/lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowej/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 istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie całego obszaru planu 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) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę 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 zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

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

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

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych.

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

1) odprowadzenie wód odpadowych i roztopowych do miejskiego 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) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

4) 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.

§ 18. 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 dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc następujące:

1) Uchwała Nr XLIII/720/2006 Rady Miejskiej Żukowo z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo;

2) Uchwała Nr XXIV/249/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 5 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo.

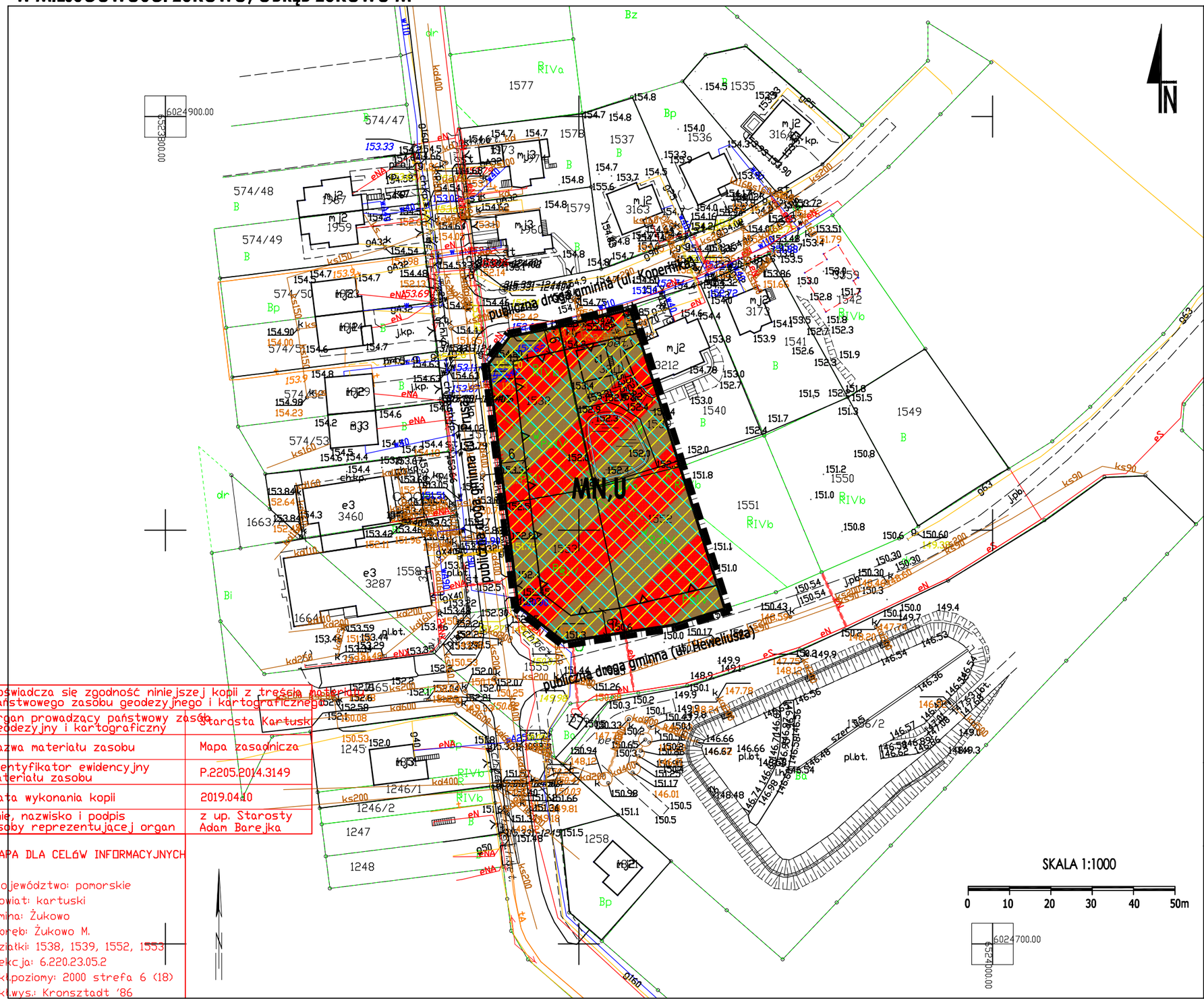
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/206/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 grudnia 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE ULIC: KOPERNIKA, PRUSA I HEWELIUSZA W MIEJSCOWOŚCI ŻUKOWO, OBRĘB ŻUKOWO M



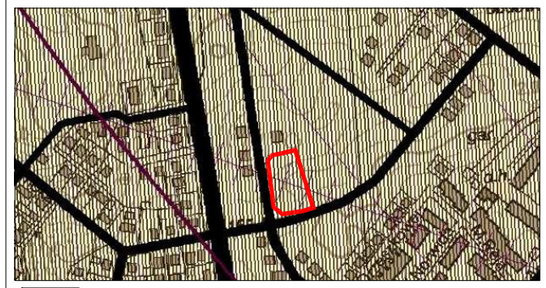
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Data wykonania kopii	2019.04.10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Żukowo
Obręb: Żukowo M.
Działki: 1538, 1539, 1552, 1553
Sekcja: 6.220.23.05.2
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:

- drogi zbiorcze (Z)
- ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe
- obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego
- 260 strefy ograniczenia wysokości w rejonie lotniska

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,U symbol literowy - przeznaczenie terenu
- 6 wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- strefa pełnej ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji

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

- nieprzekraczalne linie zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

- MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- obszar wpisany do rejestru zabytków zespołu osadniczo-krajobrazowego dawnej wsi Żukowo - strefa „E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego

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/;
prognoza oddziaływania na środowisko
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 oddziaływania na środowisko
mgr inż. Joanna Norek - prognoza skutków finansowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/206/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M
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/206/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M
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

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo uchwalonego uchwałą Nr XLIII/720/2006 Rady Miejskiej Żukowo z dnia 28 kwietnia 2006 r., zmienionego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo uchwalonej uchwałą Nr XXIV/249/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 5 października 2012 r.* Zgodnie z ustaleniami obowiązującego dotychczas planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz WS – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne.

Na obszarze i w sąsiedztwie obszaru przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Komunikacja poszczególnych terenów wyznaczonych w planie będzie odbywała się za pośrednictwem dróg istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie planu. W związku z powyższym zagospodarowanie terenów w granicach przedmiotowego planu nie będzie wymagało realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej czy komunikacji, których finansowanie należy do zadań własnych Gminy.

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*".

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo uchwalonego uchwałą Nr XLIII/720/2006 Rady Miejskiej Żukowo z dnia 28 kwietnia 2006 r.,* zmienionego *zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Żukowo ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej i południowej ul. Armii Krajowej, ul. Batorego, ul. Orzeszkowej, gmina Żukowo uchwalonej uchwałą Nr XXIV/249/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 5 października 2012 r.*

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego dotychczas planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz WS – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne. Ustalenia obowiązującego planu ograniczają możliwość zabudowy na przedmiotowym terenie.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarach rozwoju osadniczego i gospodarczego. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalonego Uchwałą Nr XI/151/2019, z dnia 27 sierpnia 2019 r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zmiana przeznaczenia części terenu objętego opracowaniem z terenów wód powierzchniowych – rowy melioracyjne na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, z uwagi na brak występowania rowu melioracyjnego na przedmiotowym terenie. Przedmiotowa procedura została wywołana na wniosek właściciela działki.

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 LI/628/2018 Rady Miejskiej w Żukowie, z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Kopernika, Prusa i Heweliusza w miejscowości Żukowo, obręb Żukowo M.

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 sporządzanego 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. 7 - 9 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 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. 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 sporządzenie 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. 17 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. 17 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.