UCHWAŁA NR VI/84/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo (przyjętego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami 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. oraz nr XVI/171/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2015 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 12,47 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;

2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;

3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:

a) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,

b) **U** – tereny zabudowy usługowej,

c) **UP** – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

d) **P** –tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

e) **KDL** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna – lokalna,

f) **KDD** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna – dojazdowa,

g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego lub stanowią informację, a nie obowiązujące ustalenie.

§ 3. 1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;

2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej działce;

3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; geometria dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami, itp.;

4) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;

5) **linia 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną średnich napięć o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się ze słupów i podwieszonych na nich przewodów;

6) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.,

8) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

9) **oś linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;

10) **pas technologiczny linii 15 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;

11) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;

12) **stawka procentowa –** rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla całego obszaru inwestycji.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych, również w kondygnacjach podziemnych;

3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu. Nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie np. poprzez kontynuację rozwiązań materiałowych elewacji w tym kolorystyki, spadku dachu budynków sąsiednich.

3. Dla wszystkich terenów w obszarze opracowania planu dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, a także zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, wyposażenia ulicznego, wiat, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej.

4. Dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

5. Planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze objętym planem nie występują żadne formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Ustala się nakaz ochrony i właściwego kształtowania zieleni, w szczególności wymóg ochrony istniejących drzew za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie – ewentualne usunięcie drzew wg przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których określa się standardy akustyczne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MU na rysunku planu - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem U na rysunku planu - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

3) dla terenów oznaczonych symbolem UP na rysunku planu - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

4. Dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania hałasu i drgań (wibracji) z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20 (biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania planu) dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy stosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku na te zagrożenia.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Lokalizacja inwestycji wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ewentualny negatywny wpływ na środowisko.

8. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce.

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu, nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

10. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia - naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

11. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących oczek wodnych, zbiorników wodnych, przy czym w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się ich przebudowę, w tym zmianę linii brzegowej przy zachowaniu lub powiększeniu ich pojemności.

12. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych w całym obszarze planu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód. Dla rowów przecinanych przez projektowany układ drogowy należy zapewnić swobodny przepływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć, zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

13. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

14. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – drogi publiczne o symbolach 9.KDL oraz 7.KDD, 8.KDD, 10.KDD, 11.KDD.

3. W granicach terenów dróg publicznych ustala się:

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni);

2) w obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych, w poszczególnych kartach terenu w § 14.

2. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych poprzez:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów – dla tynków dopuszcza się jedynie barwy pastelowe;

2) zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej;

3) ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni, brązów, szarości i czerni.

4. Dla dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych rozbudów, nadbudów i przebudów istniejących w dniu uchwalenia planu budynków ustala się:

1) w przypadku przebudowy, dopuszcza się pozostawienie gabarytu, formy oraz wysokości i rodzaju dachu istniejącego w dniu uchwalenia planu;

2) dla budynków wyższych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się podczas wymiany pokrycia dachu, pozostawienie istniejącej wysokości budynku z dopuszczeniem tolerancji wynikającej ze zmian technologicznych;

3) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;

4) dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku;

5) w przypadku rozbiórki i odbudowy obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.

5. Dla zabudowy bliźniaczej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny na segment, maksymalnie dwa segmenty ze sobą graniczące;

2) odległość między budynkami w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 10 m.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W terenach inwestycyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej wg ustaleń szczegółowych kart dla poszczególnych terenów przy czym ponadto ustala się dla wszystkich terenów:

1) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna:

a) w celu poprawienia warunków sąsiedniej nieruchomości,

b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego,

c) w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, przy czym dla wydzielenia do 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 6 m, przy wydzieleniu powyżej 4 działek budowlanych obsługiwanych z jednego dojazdu, ustala się minimalną szerokość tego dojazdu na 8 m.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której obowiązuje pas technologiczny linii - w obrębie pasa technologicznego występują ograniczenia w zagospodarowaniu, związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;

2) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci;

3) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przez teren objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 wyznacza się strefę kontrolowaną uzależnioną od rodzaju obiektów: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 40 m (20m od osi), dla budynków niemieszkalnych oraz wymienionych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – 30 m (po 15m od osi gazociągu), dla pozostałych obiektów zgodnie z tabelą nr 1 stanowiącą załącznik do ww. rozporządzenia – zagospodarowanie terenów w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wg przepisów odrębnych. W przypadku przebudowy gazociągu zasięgi wyznaczonych na rysunku planu stref kontrolowanych mogą ulec zmianie – należy weryfikować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy wyznaczonych dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, oznaczone na rysunku planu zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy;

2) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, w przypadku dróg również ich skrajnie.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez ul. Pałacową (droga o symbolu 9.KDL na rysunku planu) włączoną do drogi krajowej nr 20 – położonej poza obszarem planu – wzdłuż jego wschodniej granicy.

2. Obsługa komunikacyjna terenów odbywa się z istniejących i projektowanych dróg publicznych gminnych klasy lokalnej i dojazdowej o symbolach: 9.KDL i 7.KDD, 8.KDD, 10.KDD, 11.KDD, dróg wewnętrznych o symbolu 12.KDW oraz dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

3. Zakaz lokalizowania nowych wjazdów z drogi krajowej nr 20 (położonej przy południowej granicy planu, poza obszarem opracowania planu), obsługę komunikacyjną należy zapewnić z dróg niższych klas – lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych w obszarze planu.

4. Dla dróg publicznych, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną terenów objętych planem należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem dróg niższych klas - wyjątek stanowią sytuacje gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie technicznej.

5. Dla nowych budynków ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lub jego programu użytkowego):

1) minimum 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny (dopuszcza się miejsce w garażu lub na podjeździe);

2) minimum 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych przy czym w sumie nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdą usługę wbudowaną w budynkach usługowych;

3) dla obiektów usługowo przemysłowych i przemysłowych – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny itp.– w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 2 pracowników;

4) dla rzemiosła usługowego – nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdego obiektu.

6. W terenach o symbolach U, UP, MU i P należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) min 4% ogólnej liczny stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

7. Miejsca parkingowe wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych).

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;

3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

4) w terenach o symbolu P dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody;

5) dla terenów oznaczonych symbolem UP i P, dla obiektów budowlanych produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

6) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;

2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

3) docelowo nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

4) zakaz odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem podziemnym, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do istniejących cieków i zbiorników wodnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) lub do gruntu w obrębie własnej nieruchomości, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) nakaz zachowania systemu rowów melioracyjnych w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych;

4) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;

5) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych;

6) ustala się nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej – w przypadku kolizji z planowaną inwestycją dopuszcza się jej przebudowę.

7) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;

2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;

3) dopuszcza się skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;

4) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych lub wymianę istniejących napowietrznych linii energetycznych jedynie w formie linii kablowej, przy czym gdy z przyczyn technicznych lub formalno-prawnych nie jest to możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych;

5) dopuszcza się remonty istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu wg § 9. pkt 1;

7) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 15kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;

8) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych o napięciu 15kV;

9) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub nisko emisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, tj. ogrzewanie gazowe ze źródeł indywidualnych, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejącej sieci gazowej;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. Gospodarka odpadami wg przepisów odrębnych zawartych w ustawie o odpadach oraz zgodnie z przepisami lokalnymi.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dla terenów dróg publicznych (o symbolach KDL i KDD) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z funkcją terenów m in. kiosków z prasą, punktów sprzedaży biletów, wiat przystankowych.

2. Dla pozostałych terenów objętych planem miejscowym nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową 30%.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 14. 1. **Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu:** 1.U i 2.U;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie i o podobnym stopniu uciążliwości oraz usługi obsługi komunikacji,
- budynki towarzyszące,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkaniowe, lokale mieszkalne - towarzyszące podstawowej funkcji terenu – 1 budynek lub lokal mieszkalny dla jednej wyodrębnionej produkcji/usługi – warunkiem lokalizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego jest wcześniejsze wybudowanie funkcji produkcyjnej/usługowej lub realizacja funkcji produkcyjno - usługowej i mieszkaniowej równolegle,
- w terenie o symbolu 2.U dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego siedliska rolniczego;
- budynki główne - przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe i rzemiosło, zbiorniki przemysłowe, stacje paliw, place składowe, place postojowe i budynki o podobnej funkcji,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 3,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m^2;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków głównych - mieszkalnych:

- maksymalna wysokość 15m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o,

b) dla budynków głównych – usługowych (w tym z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi) przemysłowych – produkcyjnych, magazynowych oraz budynków związanych z prowadzona działalnością rolniczą w obszarze terenu 2.U):

- maksymalna wysokość 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- nie ustala się geometrii dachu,

c) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 10 m,
- nie ustala się geometrii dachu,

d) w zakresie wykończenia budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują ustalenia § 7. ust. 3,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków – obowiązują ustalenia §7. ust. 4;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren o symbolu 1.U leży w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV– obowiązują ustalenia §11 ust. 4 i §9. ust. 1,

b) przez teren o symbolu 1.U przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §9. ust. 2,

c) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

2. **<u>Karta terenu nr 2:</u>**

1) **symbol terenu:** 3.UP i 5.UP;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: UP – tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji publicznej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie oraz usługi obsługi komunikacji,
- budynki główne - przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty magazynowe, składowe i rzemiosło,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- budynki dowolnie łączące powyższe funkcje,
- budynki towarzyszące,

b) dopuszczalne, uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – mieszkaniowe, lokale mieszkalne - towarzyszące podstawowej funkcji terenu – 1 budynek lub lokal mieszkalny dla jednej wyodrębnionej produkcji/usługi – warunkiem lokalizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego jest wcześniejsze wybudowanie funkcji produkcyjnej/usługowej lub realizacja funkcji produkcyjno - usługowej i mieszkaniowej równolegle,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami planu,
- budynki łączące funkcje mieszkaniowe z podstawowymi formami zabudowy i zagospodarowania,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa nie związana z funkcją produkcyjną lub usługową,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz pola namiotowe i biwakowe;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 65%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 4,0,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków głównych - mieszkalnych:

- maksymalna wysokość 15 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^o do 45^o,

b) dla pozostałych budynków głównych:

- maksymalna wysokość 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- nie ustala się geometrii dachu,

c) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 10 m,
- nie ustala się geometrii dachu,

d) zakaz odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo do gruntu – dopuszcza się jedynie odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych,

e) w zakresie wykończenia budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych (w tym usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym) obowiązują ustalenia § 7. ust. 3,

f) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków – obowiązują ustalenia §7. ust. 4;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny częściowo w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV– obowiązują ustalenia §11 ust. 4 i §9. ust. 1,

b) przez tereny przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia 9. ust. 2,

c) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

3. **<u>Karta terenu nr 3:</u>**

1) **symbol terenu:** 4.P;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki i obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowe i składowe,
- zbiorniki przemysłowe,
- stacje paliw,
- stacje diagnostyczne,
- warsztaty samochodowe,
- myjnie samochodowe,
- place składowe, place postojowe,
- rzemiosło w tym rzemiosło usługowe i produkcyjne,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi itp.,
- budynki towarzyszące,

b) dopuszczalne uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługi z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, handlu hurtowego, logistyki oraz budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa, lokale mieszkalne,
- usługi chronione, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, pola namiotowe i biwakowe;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 65%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 4,0,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,

b) nie ustala się geometrii dachu,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków – obowiązują ustalenia §9. ust. 4;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) zakaz odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo do gruntu – dopuszcza się jedynie odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych,

b) teren częściowo w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV– obowiązują ustalenia §11 ust. 4 i §9. ust. 1,

c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §9. ust. 2,

d) tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

4. **<u>Karta terenu nr 4:</u>**

1) **symbol terenu:** 6.MU;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne i/lub usługowej:**

a) dopuszczalne, podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
- budynki główne usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji publicznej, nauki, oświaty, ochrony zdrowia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak m.in. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie,
- budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla mieszkańców działki budowlanej,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki za wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 2;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 15 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o},

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dwuspadowe, symetryczne i/lub wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o},

c) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 7. ust. 3,

d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków – obowiązują ustalenia §7. ust. 4,

e) dla budynków w zabudowie bliźniaczej obowiązują ustalenia § 7. ust. 5;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren częściowo w zasięgu strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV– obowiązują ustalenia §11 ust. 4 i §9. ust. 1,

b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §9. ust. 2,

c) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu:** 9.KDL;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi lokalne;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe – teren stanowi poszerzenie drogi gminnej ul. Pałacowej biegnącej poza obszarem opracowania przy jego północnej granicy,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,

d) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **symbol terenu:** 7.KDD, 8.KDD, 10.KDD, 11.KDD;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwał – drogi o symbolach 7.KDD, 10.KDD i 11.KDD stanowią poszerzenia dróg publicznych zlokalizowanych częściowo poza granicami planu,

c) szerokość jezdni min. 5,0 m,

d) minimum jednostronne chodniki o szerokości min. 1,0 m,

e) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,

f) tereny znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:** 12.KDW;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe i jednopasmowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,

c) szerokość jezdni dla ulic dwupasmowych - min. 5,0 m, dla ulic jednopasmowych z zachowaną wzajemną widocznością oraz możliwością mijanek – min. 3 m,

d) minimum jednostronne chodniki o szerokości min 1,0m przy czym dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni oraz dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo jezdny,

e) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji,

f) przez tereny przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wraz ze strefą kontrolowaną – obowiązują ustalenia §9. ust. 2,

g) teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska – obowiązują ustalenia §9. ust. 3.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/343/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Małkowo ograniczonego północną granicą działki nr 176/6 i działką nr 179 stanowiącą drogę, od strony wschodniej droga krajową nr 20, od strony południowej granica wsi Małkowo i od strony zachodniej rejon wschodniej granicy działki nr 29, Gmina Żukowo.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/84/2019
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 marca 2019 r.

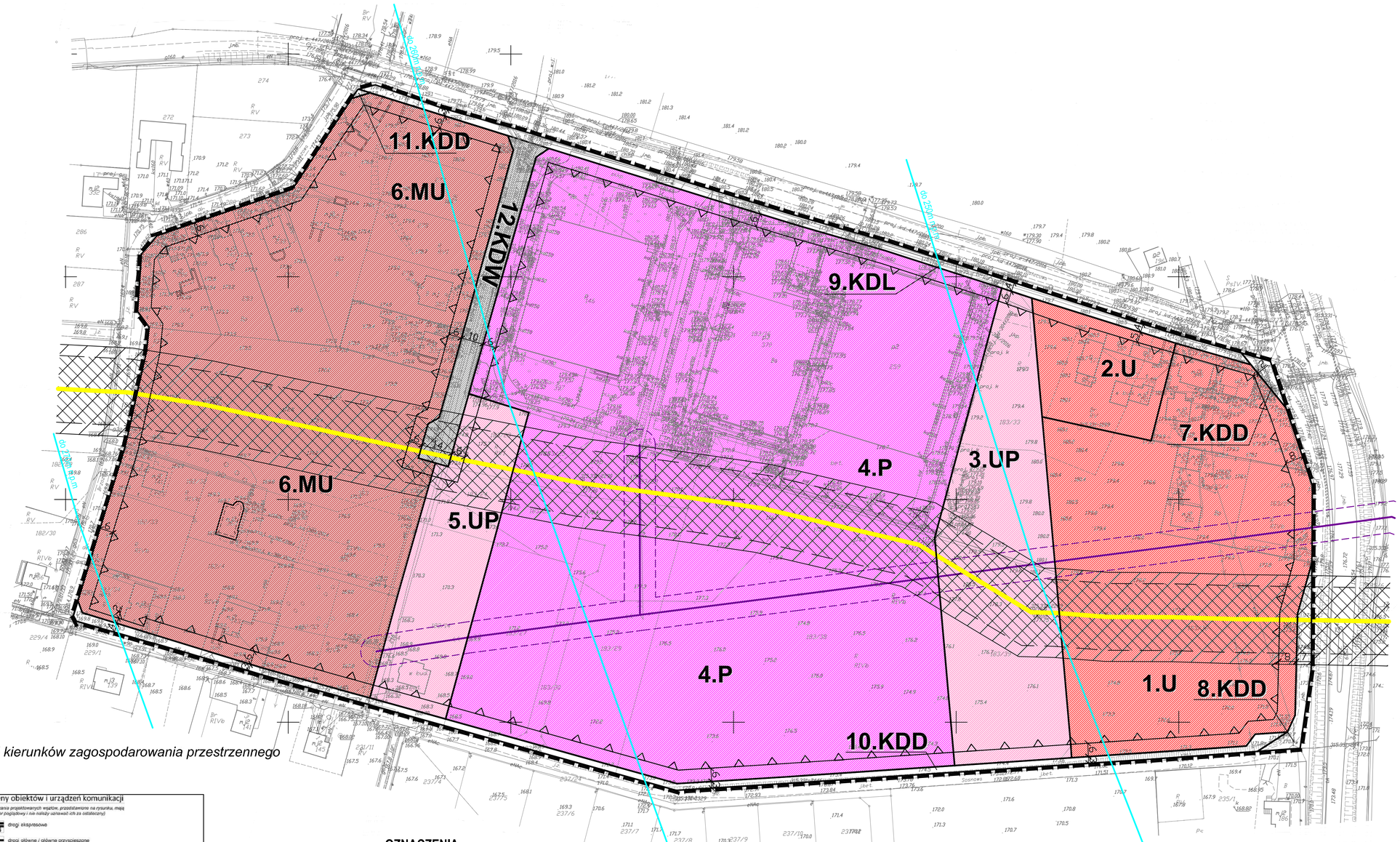
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Data wykonania kopii	2017.11.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Michał Pellowski

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH — skala 1 : 1000

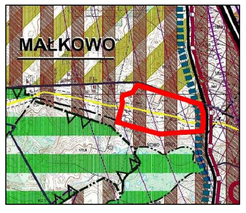
Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Żukowo
Obręb: Małkowo
Działka(i): w/g zakresu
Sekcja: 6.221.23.20.4
Układ poziomy: 2000 strefa 6 (18)
Układ wys.: Kronsztadt '86

0 25 50m

skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo



Tereny obiektów i urządzeń komunikacji
(rozwiązania projektowanych węzłów, przedstawione na rysunku, mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za obligatoryjne)

- S — drogi ekspresowe
- GP — drogi główne / główne przyspieszone
- Z — drogi zbiorcze
- wazniejsze drogi lokalne i dojazdowe

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefami wyłączeń z zabudowy
- 250 — strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska
- strefa wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji - 5 km od lotniska (zgodnie z zapisami w części tekstowej w punkcie 1.1)

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

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

- obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)

Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:

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

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

- OP1 — obszar ograniczony istniejącą oraz planowaną trasą drogi krajowej nr 20 (w tym Żukowski Korytarz Inwestycyjny) - główne pasmo rozwoju przedsiębiorczości – konflikt funkcjonalny
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Małej Słupiny i Rynny Tuchomskiej (projektowany)

OZNACZENIA

- granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowanie
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.MN — oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczajacych, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej

- KDL - tereny dróg publicznych - klasa techniczna - lokalna
- KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- dla budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych
- dla budynków niemieszkalnych oraz przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezposrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ograniczeń 14m (po 7m od osi linii)
- do 280m n.p.m — granice powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska Gdańsk

Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo	Skala 1:1000
	Data opracowania: 03. 2019r.
Główny projektant:	mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/84/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 26 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Rada Miejska w Żukowie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo, rozstrzyga co następuje: Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w dniach od 01.02.2019 r. do 25.02.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 12.03.2019 r. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/84/2019

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 26 marca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

§1.

Ustalenia planu miejscowego generalnie nie wprowadzają nowych terenów inwestycyjnych, które należałoby uzbroić ani nowych dróg publicznych do urządzenia względem planu dotychczas obowiązującego. Wszelkie zmiany dotyczące infrastruktury, wynikające z zapotrzebowania inwestorów mających tytuł prawny nie będą obciążały budżetu gminy.

§2.

W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w Rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje uchwała nr XX/343/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Małkowo ograniczonego północną granicą działki nr 176/6 i działką nr 179 stanowiącą drogę, od strony wschodniej droga krajową nr 20, od strony południowej granica wsi Małkowo i od strony zachodniej rejon wschodniej granicy działki nr 29, Gmina Żukowo.

Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania. Ze względu na upływ czasu oraz nowe potrzeby weryfikacji wymagają ustalenia dotychczasowego planu, zakres jego ustaleń nie w pełni odpowiada obecnym regulacjom ustawowym oraz zapotrzebowaniu mieszkańców i inwestorów. Miejscowy plan sporządzony dla przedmiotowego obszaru pozwoli na prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych dla realizacji inwestycji dotyczących zagospodarowania przestrzennego, zgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo uchwalonym uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionym uchwałami 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. oraz nr XVI/171/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2015 r. Nowy plan miejscowy zweryfikuje również zapisy dotychczas obowiązującego planu (uchwała nr XX/343/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Małkowo ograniczonego północną granicą działki nr 176/6 i działką nr 179 stanowiącą drogę, od strony wschodniej droga krajową nr 20, od strony południowej granica wsi Małkowo i od strony zachodniej rejon wschodniej granicy działki nr 29, Gmina Żukowo) gdzie niektóre z zapisów nie znalazły zastosowania w przestrzeni oraz sprawiały kłopoty interpretacyjne (m.in. zbyt niska wysokość zabudowy dla obiektów produkcyjnych oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji równoznacznej z podstawowym przeznaczeniem terenów P oraz U). Plan miejscowy sporządzany na podstawie podjętej uchwały obejmuje obszar ok. 12,47 ha.

Dla poszczególnych obszarów gminy w Studium Gminy Żukowo określono wskaźniki i parametry urbanistyczne przy czym dopuszczono inne niż wymienione w tabeli oraz dopuszczono ich uszczegółowianie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na ustalenia obowiązującego planu miejscowego oraz na podstawie zapisów studium (dla pozostałych funkcji w tym produkcyjnych powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w studium nie ustalono) zastosowano wskaźniki urbanistyczne ustalone w obowiązującym dotychczas planie miejscowym, przy czym zwiększono w terenach P-produkcyjnych powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki, zmniejszono udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczono wyższe obiekty, w szczególności wynikające z wymogów technologicznych produkcji. Ponadto plan miejscowy uwzględnia zalecane zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych wyszczególnione w dokumencie studium. W większości funkcje poszczególnych terenów pozostawiono wg zapisów obowiązującego planu (uszczegółowiono je oraz dopasowano do aktualnych potrzeb, w tym w obszarze złożonych wniosków dla terenów produkcyjnych wykluczono lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w celu umożliwienia efektywnego zagospodarowania tych terenów funkcją podstawową oraz uniknięcia konfliktów funkcji w jednym, produkcyjnym terenie) Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego są zgodne z zapisami polityki przestrzennej gminy wyrażonej dokumentem studium. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego traci moc dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - uchwała nrXX/343/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Małkowo ograniczonego północną granicą działki nr 176/6 i działką nr 179 stanowiącą drogę, od strony wschodniej droga krajową nr 20, od strony południowej

granica wsi Małkowo i od strony zachodniej rejon wschodniej granicy działki nr 29, Gmina Żukowo, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały inicjacyjnej nr XXIX/324/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w Rejonie Ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan w swoich granicach opracowania spowoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego - zastąpi dotychczasowy plan.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w §14 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania oraz określenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych. Stan istniejący oraz dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób ograniczają zakres możliwych do wprowadzenia zmian w przedmiotowym planie w stosunku do dotychczas obowiązującego, nie mniej jednak część zapisów obowiązującego planu miejscowego została zmodyfikowana celem zmiany zasad lokalizacji nowej zabudowy m.in. poprzez zmianę wskaźników urbanistycznych w terenach produkcyjnych oraz działania porządkujące lokalizację poszczególnych funkcji w wydzielonych terenach w tym ograniczenia dla lokalizacji budynków i lokali mieszkalnych w terenach usługowo-produkcyjnych oraz produkcyjnych

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar sporządzenia planu miejscowego stanowi teren nowej zabudowy wsi Małkowo stanowiącej na zachodzie zespół zabudowy domów jednorodzinnych oraz na wschodzie tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowo – produkcyjnej – duże obiekty kubaturowe oraz w sąsiedztwie drogi krajowej teren zabudowy usługowej z lokalami mieszkalnymi oraz domami jednorodzinnymi. W obszarze nie występują elementy przestrzeni objęte ochroną konserwatorską – brak obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej czy gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na czas powstawania zabudowy nie ma tu również obiektów współtworzących zabytkowy charakter wsi – zabudowa w granicach planu jest nowa. Walory krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami § 5 gdzie ustala się nakaz ochrony i właściwego kształtowania zieleni w szczególności wymóg ochrony istniejących drzew, które działają pozytywnie na krajobraz. Ponadto ustalone wskaźniki urbanistyczne w tym wysokość zabudowy, dopuszczone materiały elewacyjne oraz kolorystyka obiektów pozytywnie wpływają na krajobraz. W § 4 ustalono również w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej tym obiektom. Ponadto na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych w §14 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Cały obszar opracowania położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody. Ustalenia planu sankcjonują i porządkują dotychczasowe przeznaczenie terenów, ustalone w obowiązującym planie.

W obszarze opracowania planu wszystkie tereny przeznaczone są pod zabudowę i zainwestowanie lub funkcję drogową – ani dotychczasowy plan ani jego zmiana nie ustalały terenów rolniczych i leśnych. Ponadto w obszarze opracowania nie występują również gleby chronione. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci oraz dla terenów o symbolu P - produkcyjnych, dopuszcza indywidualne ujęcia wody, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych.

Ponadto plan miejscowy w swoich zapisach nakazuje zachowanie i ochronę istniejących oczek wodnych i zbiorników wodnych (przy czym w sytuacji kolizji z inwestycją dopuszcza ich przebudowę przy zachowaniu bądź powiększeniu pojemności) oraz nakazuje zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych przy dopuszczeniu ich skanalizowania w szczególnych przypadkach przy zachowaniu ich przepustowości. Zasady dotyczące gospodarowania wodami uwzględnia zarówno w § 5 jak i § 11, w którym to ustalono zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejących i planowanych wodociągów. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków nakazując, po wybudowaniu sieci, odprowadzenie ścieków do kolektorów sanitarnych, przy czym do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szamb. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub dla terenów mieszkaniowo – usługowych i usługowych do gruntu na terenie własnej działki (dla ścieków zanieczyszczonych – po podczyszczeniu) oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej. Ponadto dla terenów usługowo-produkcyjnych oraz produkcyjnych plan ustala nakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub indywidualnych zbiorników retencyjnych.

W § 5, w celu ochrony przed hałasem określono tereny, dla których obowiązują odpowiednie standardy akustyczne.

Ponadto plan ustala wymóg rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych przed przystąpienie do realizacji inwestycji oraz ustala nakaz ochrony i właściwego kształtowania zieleni w szczególności wymóg ochrony istniejących drzew.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków czy gminnej ewidencji zabytków. W obszarze opracowania nie występują obiekty współtworzące charakter zabytkowych wsi. Obszar opracowania nie jest również objęty strefą ochrony krajobrazu wsi historycznych. Z uwagi na lokalizację oraz charakter zabudowy – generalnie nowe zainwestowanie, kształtowane w ostatnim trzydziestoleciu, w terenach rolniczych, bez pozostałości historycznej tkanki, plan miejscowy nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Przez obszar opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz z pasami technologicznymi, dla których plan miejscowy wprowadza ograniczenia w zainwestowaniu. Pasy technologiczne dla linii średnich napięć nie obowiązują w przypadku ich skablowania. Ponadto przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 dla którego wyznaczono strefy kontrolowane uzależnione od rodzaju obiektów – zagospodarowanie w ww. strefach dla budynków o poszczególnych funkcjach wg przepisów odrębnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5 pkt 3.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy, która była wyłożona do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §14 przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Uchwalenie planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości.

Skutki finansowe realizacji planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w Rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo". Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

2.7 Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy. Plan miejscowy generalnie sankcjonuje ustalenia funkcji obowiązującego dotychczasowego planu miejscowego. Wszystkie ustalone w planie obowiązującym drogi gminne nie zmieniły swoich zasięgów zatem nie występuje nowa konieczność wykupu gruntów pod poszerzenia dróg od prywatnych właścicieli. Plan miejscowy porządkuje również funkcje dopuszczone w wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach, ograniczając możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenach usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych. Działanie to jest wynikiem uwzględnienia wniosku złożonego do planu oraz potrzeby uporządkowania funkcji, które z reguły mogą stać w konflikcie, uniemożliwiając realizację zamierzonych inwestycji.

Projekt planu miejscowego w § 8. ustala iż w przedmiotowym planie miejscowym nie występują takie uwarunkowania przestrzenne czy też specyfika funkcjonalna lub przestrzenna terenu, które uzasadniałyby konieczność określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów ujętych w planie. Ustawodawca zobowiązał organy gminy realizujące procedurę planistyczną do określenia w planie miejscowym zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w art. 15 ust 2 pkt 8, obowiązek ten nie jest jednak bezwzględny, podobnie jak i inne ustalenia z zakresu określonego art. 15 ust 2. Obowiązek ten ma sens jeżeli taka potrzeba wynika z okoliczności faktycznych. W przedmiotowej zmianie planu, z uwagi na jej zakres oraz specyfikę brak przesłanek (formalnych jak i faktycznych) do wskazywania w projekcie planu obszarów przewidzianych dla procedury scalenia i podziału nieruchomości. Pomimo braku wyznaczenia granic terenów przewidzianych dla procedury scaleń i podziałów, plan miejscowy w ustaleniach paragrafu 4 dopuszcza scalenia i podziały oraz łączenia i podziały nieruchomości przy uwzględnieniu parametrów ustalonych w ustaleniach kart terenu.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie efektywnego i zgodnego z aktualnymi potrzebami gminy wykorzystania gruntów komunalnych. Przede wszystkim plan miejscowy poprzez swoje zapisy odnoszące się do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni i podniesienie jej walorów. Rozwiązania komunikacyjne zastosowane w planie miejscowym są wystarczające dla obsługi wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej oraz dopuszcza realizację infrastruktury we wszystkich, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z wodociągów gminnych oraz reguluje kwestię odprowadzenia ścieków nakazując, po wybudowaniu sieci, odprowadzenie ścieków do kolektorów sanitarnych, przy czym do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szamb. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do

kanalizacji deszczowej lub dla terenów mieszkaniowo – usługowych i usługowych do gruntu na terenie własnej działki (dla ścieków zanieczyszczonych – po podczyszczeniu) oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej. Ponadto dla terenów usługowo-produkcyjnych oraz produkcyjnych plan ustala nakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub indywidualnych zbiorników retencyjnych.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Gminy Żukowo na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag.

Dnia 20.11.2017 r. Burmistrz Gminy Żukowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy (ogłoszenie wywieszone w dniach 20.11.2017 r. – 12.12.2017 r.), w lokalnej prasie (dnia 20.11.2017 r.) oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Żukowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osoby prywatnej. Wpłynęły dwa wnioski, złożone poza procedurą zmiany planu miejscowego, które zostały rozpatrzone i uwzględnione w zmianie planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego 2019 r. do 25 lutego 2019 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 13 lutego 2019 r. W trakcie dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę ustalając zaopatrzenie w wodę z gminnego wodociągu po rozbudowie sieci bądź wybudowaniu przyłączy. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2008 r. funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych na obszarze opracowania. Generalnie zachowano dotychczasowe przeznaczenie terenów, wprowadzając nieznaczne modyfikacje, które wynikały ze złożonych wniosków (zmiana parametrów zabudowy oraz doprecyzowanie funkcji w terenach produkcyjnych – 4.P) oraz konieczności uporządkowania dopuszczonych w poszczególnych terenach funkcji (w terenie 4.P wykluczono funkcje mieszkalną jako kolidującą z przeznaczeniem terenu a w terenach usługowo-produkcyjnych oraz usługowych dopuszczono funkcje mieszkalną jedynie jako towarzyszącą podstawowej funkcji terenu oraz ustalono, iż warunkiem lokalizacji funkcji mieszkaniowej (domu mieszkalnego/lokalu mieszkalnego) jest wcześniejsze wybudowanie funkcji podstawowej lub realizacja funkcji podstawowej i uzupełniającej równolegle. Drogi publiczne zostały wydzielone wg wydzieleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego, zatem nie ingerują w dodatkowe tereny prywatne, co zwiększyłoby konieczność wykupu przez Gminę. Ponadto parametry wydzielonych dróg są zgodne z przepisami odrębnymi oraz wystarczające dla realizacji tych dróg oraz obsługi komunikacyjnej terenów do nich przyległych. Dla terenu 6.MU dopuszczono również obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza planem miejscowym, w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Poczynione zmiany odpowiadają zatem na potrzeby interesu publicznego oraz prywatnego.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Ustalona funkcja podstawowa oraz uzupełniająca dla poszczególnych terenów, porządkująca możliwości wprowadzania zabudowy o poszczególnych funkcjach, ustalone wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem złożonych wniosków przyczyniają się do utrzymania ładu przestrzennego oraz umożliwiają efektywne, zgodne z wolą inwestorów, gospodarowanie przestrzenią oraz wykorzystanie walorów ekonomicznych tej przestrzeni. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy,

o której mowa w art. 32 ust. 2.

Plan jest zgodny z wynikami analizy, zawartymi w uchwale nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Małkowo w Rejonie ulic Gdyńskiej, Pałacowej, Brzozowej i Sosnowej, gmina Żukowo" (09.2018 r.) wykazała, iż:

1. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością ponoszenia przez Gminę dodatkowych nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów urządzenia dróg publicznych.

3. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania dodatkowych wykupów gruntów na cele publiczne ani z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.

5. Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

6. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału.

7. Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

8. Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Gminy Żukowo w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

-w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 01.02.2019 r. do dnia 25.02.2019 r.), przeprowadził w dniu 13.02.2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 12.03.2019 r., w terminie tym uwag nie wniesiono,

-podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Burmistrza Gminy Żukowo.