UCHWAŁA NR XXV/325/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 29 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/715/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. i Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 10,88 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice obszarów przestrzeni publicznych;

5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania; symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

c) ZPU – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,

d) ZP – tereny zieleni urządzonej,

e) WR – tereny rowów melioracyjnych,

f) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,

g) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

6) obszary i obiekty podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo,

c) granice strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo,

d) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

e) obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

f) historyczne podziały własności,

g) obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy;

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

5. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

6. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żukowie;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się obiekty

budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

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

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu.

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

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

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

3) w zakresie kolorystyki budynków ustala się:

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

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

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

   d) nakaz uwzględnienia ustaleń § 7 dla stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów podlegających ochronie;

4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

6) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ustaleń § 7 dla stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów podlegających ochronie;

7) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

8) w zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

a) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,5 m na terenach oznaczonych symbolem ZPU oraz 1,8 m na pozostałych terenach,

b) dopuszczenie realizacji wyłącznie ogrodzeń ażurowych, wykonywanych z elementów drewnianych i metalowych,

c) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem WR;

9) w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:

a) zakaz realizacji innych urządzeń reklamowych niż szyldy dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji, na której są lokalizowane,

b) zakaz realizacji urządzeń reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), w tym typu LED;

10) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 20, powodujących konieczność bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tej drogi;

11) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

2) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

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

a) paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

b) urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

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

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

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

7) dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 20, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem i minimalizowania uciążliwego oddziaływania tej drogi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu ustala się:

1) granice zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu (nr rejestru 1348 z dnia 6 marca 1991 r.);

2) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo;

3) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo;

4) w granicach stref, o których mowa w pkt. 1, pkt. 2 i pkt. 3 obowiązuje:

a) ochrona historycznego układu komunikacyjnego oraz historycznej struktury zabudowy wraz z zachowanymi i objętymi w planie ochroną obiektami ujętymi w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków oraz obiektami o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania, w tym ogrodzeń i nawierzchni ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi, zieleni wysokiej związanej z historycznym układem drożnym,

b) nakaz ochrony wglądu i korytarza widokowego wzdłuż historycznego cieku wodnego, oznaczonego w planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR, zgodnie z innymi ustaleniami planu,

c) nakaz ochrony i zachowania historycznych podziałów własnościowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt. 11,

d) zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych, nośników reklamowych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na zabudowę zabytkowego zespołu osadniczego wsi Żukowo, w tym obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy oraz korytarza widokowego wzdłuż historycznego cieku wodnego oznaczonego w planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR,

e) nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją układ historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Żukowo, z uwzględnieniem krajobrazu przyrodniczego wzdłuż historycznego cieku wodnego oznaczonego w planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną, poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, w tym w zakresie sytuowania budynków na działce budowlanej i względem siebie, kierunku przebiegu kalenicy dachu, proporcji bryły i kształtu dachu, formy architektonicznej oraz stosowania tradycyjnej kolorystyki i tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi oraz zachowaniem ekstensywności zabudowy i ograniczeniem jej gabarytów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

f) nakaz uwzględnienia ustaleń § 5 pkt. 3, pkt. 8 i pkt. 9 w zakresie dopuszczonej do kolorystyki budynków oraz realizacji ogrodzeń i lokalizacji urządzeń reklamowych,

g) nakaz ochrony historycznego ukształtowania terenu, obejmującą zakaz zmiany jego ukształtowania, w tym makroniwelacji;

5) w granicach obszarów, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 wszelkie działania, w tym budowlane, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) granice strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo;

7) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 6 wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków opieki nad zabytkami;

8) oznaczony na rysunku planu obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkaniowo – usługowy z 1947 r. zlokalizowany przy ulicy Gdyńskiej 39;

9) dla obiektu określonego w pkt. 8, obowiązuje:

a) nakaz zachowania historycznej lokalizacji i proporcji bryły, historycznego kształtu i formy dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz tradycyjnej kolorystyki,

b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku,

c) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin ocieplających,

d) w działaniach prowadzonych w budynku nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami;

10) oznaczone na rysunku planu historyczne podziały własności;

11) dla podziałów określonych w pkt. 10 obowiązuje:

a) zakaz likwidacji historycznych, istniejących podziałów własności,

b) dopuszczenie scalenia podziałów wtórnych w obrębie historycznej działki,

c) dopuszczenie sytuowania zabudowy na granicy historycznej działki, nasadzenia zieleni wysokiej i inne elementy zagospodarowania podkreślające w/w granic;

12) oznaczone na rysunku planu obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy – budynki zlokalizowane przy ulicy Gdyńskiej 31 i 43A;

13) dla obiektów określonych w pkt. 12 obowiązuje:

a) ochrona i zachowanie historycznej lokalizacji, charakteru bryły i jej proporcji, historycznego kształtu i formy dachu oraz historycznego detalu architektonicznego i tradycyjnej kolorystyki,

b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) oznaczone na rysunku planu, granice obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo;

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

a) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla wszystkich terenów,

b) nakaz kształtowania oświetlenia i elementów małej architektury w sposób spójny dla wszystkich terenów,

c) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 5 pkt. 11.

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

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

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

a) zakaz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym substancji ropopochodnych, bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z nich pochodzących do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, o ile stanowią o tym obowiązujące przepisy odrębne,

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

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

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MNU nie mniejsza niż 1000 m^2,

b) ZPU, ZP nie mniejsza niż 2000 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MNU nie mniejszy niż 18 m,

b) ZPU, ZP nie mniejszy niż 30 m;

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

4) parametry ustalone w pkt. 1 i pkt. 2 nie dotyczą nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

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

1) oznaczoną na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV przewidzianą do skablowania;

2) skablowanie i przełożenie linii, o której mowa w pkt. 1 należy wykonać przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zachowaniem funkcjonalności sieci elektroenergetycznej w obszarze planu;

3) w granicach planu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

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

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

2) droga oznaczona symbolem KDL stanowi publiczny układ komunikacyjny;

3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 20 za pośrednictwem istniejących zjazdów wyłącznie do istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z dróg jest możliwa wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie określenia warunków jego realizacji. Przy czym w pierwszej kolejności obsługę komunikacyjną nowych inwestycji należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas;

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

   a) szerokość nie mniejsza niż 6 m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8 m,

   b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o parametrach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

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

6) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy:

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

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

   c) dla terenów rekreacyjno - sportowych - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce do parkowania na 300 m^2 powierzchni użytkowej obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;

7) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

   b) dla obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 13. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczenie w pierwszej kolejności dróg oznaczonych symbolami KDL i KDW;

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

4) w przypadku realizacji sieci zbiorczej infrastruktury technicznej w sposób skutkujących przejściem tych sieci przez istniejącą drogę krajową nr 20, sieci te należy wykonać prostopadle do osi tej drogi i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

6) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

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

   c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

7) w zakresie systemu kanalizacji:

   a) nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy projektowanej lub istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

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

   c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

   d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm;

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

   a) zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia istniejącej drogi krajowej nr 20,

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

   c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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

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

   d) dopuszczenie realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

   e) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

9) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

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

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

10) w zakresie systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

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

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

11) w zakresie systemu ciepłowniczego:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym zbiorników na gaz,

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** (pow. 0,62 ha)**, 2MN** (pow. 0,78 ha), **3MN** (pow. 0,45 ha), **4MN** (pow. 0,49 ha), **5MN** (pow. 0,55 ha), **6MN** (pow. 0,23 ha), **7MN** (pow. 0,15 ha), **8MN** (pow. 0,11 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

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

c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **20%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **0,6,**

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

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **70%** powierzchni działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **9,0 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6,0 m,**

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych – **2,**
- budynków gospodarczych i garaży – **1,**

m) maksymalna wysokość posadzki parteru – 0,6 m,

n) kształt dachu: dachy dwuspadowe wysokie o nachyleniu połaci **40°-45°**;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) tereny 5MN, 6MN, 7MN, 8MN oraz częściowo tereny 2MN, 3MN, 4MN znajdują się w zasięgu granic zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) dla strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

c) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN znajdują się w zasięgu granic strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

d) dla strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) w terenach 4MN, 5MN i 8MN znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania,

c) dla linii, o której mowa w lit. b należy stosować zasady określone w § 11 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

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

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

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MNU** (pow. 0,32 ha), **10MNU** (pow. 1,87 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) w lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić historyczną tradycję kształtowania zabudowy wiejskich siedlisk, z uwzględnieniem:

- w części terenów położonych w sąsiedztwie ulicy Gdyńskiej stanowiącej południową granicę planu nową zabudowę należy kształtować rzędowo, przy czym budynki położone w pierzei ulicy Gdyńskiej oraz budynki stanowiące trzeci rząd zabudowy powinny być ustawione szeroko frontowo, równolegle do ulicy Gdyńskiej, budynki lokalizowane w drugim rzędzie zabudowy powinny być ustawione szczytowo do ulicy Gdyńskiej,
- w części terenów przylegających do drogi 23KDW budynki powinny być ustawione szeroko frontowo, równolegle do drogi,

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

d) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,
- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

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

g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **1000 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

m) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

n) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **9,0 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość **6,0 m,**

o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **2,**
- budynków gospodarczych i garaży – **1,**

p) maksymalna wysokość posadzki parteru – 0,3 m,

q) kształt dachu: dachy dwuspadowe wysokie o nachyleniu połaci **40^o-45^o** lub półpłaskie o nachyleniu połaci **20^o-30^o** na wysokiej ściance kolankowej (min. 1,0 – max. 1,8 m);

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) tereny 9MNU, 10MNU znajdują się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) tereny 9MNU, 10MNU znajdują się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo,

c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

d) tereny 9MNU, 10MNU znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo,

e) w granicach strefy, o której mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

f) w terenie 10MNU znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków,

g) dla obiektu, o którym mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 9,

h) w terenach 9MNU, 10MNU znajdują się historyczne podziały własności,

i) dla podziałów własności, o których mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11,

j) w terenach 9MNU, 10MNU znajdują się obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy,

k) dla obiektów, o których mowa w lit. j należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 13;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

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

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

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11ZPU** (pow. 0,49 ha), **12ZPU** (pow. 0,04 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: zieleń urządzona i zabudowa usługowa;

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

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

c) profil usług - oświata, nauka, edukacja, sport i rekreacja, kultura, gastronomia,

d) obowiązuje nakaz realizacji dróg rowerowych łączących tereny z położonymi poza granicami planu ulicą Gdyńską i terenami sportowo – rekreacyjnymi,

e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **15%** powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż **0,2,**

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

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **75%** powierzchni działki budowlanej,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **2000 m^2**, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego, dla których parametry i powierzchnię wydzieleń geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego,

k) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,

l) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż **7,0 m**,

m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie większa niż **2**,

n) maksymalna wysokość posadzki parteru – 0,6 m,

o) kształt dachu: dachy dwuspadowe wysokie o nachyleniu połaci **40^o-45^o**;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) teren 12ZPU znajduje się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) teren 12ZPU znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo,

c) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

d) teren 11ZPU znajduje się w zasięgu granic strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

e) dla strefy, o której mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4

f) teren 12ZPU znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo,

g) w granicach strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

h) w terenie 12ZPU znajdują się historyczne podziały własności,

i) dla podziałów własności, o których mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) teren znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych,

b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

9) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

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

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno – sanitarnych, ogródków gastronomicznych oraz miejsc do parkowania, związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 5 miesięcy;

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13ZP** (pow. 1,75 ha), **14ZP** (pow. 0,05 ha), **15ZP** (pow. 0,82 ha), **16ZP** (pow. 0,34 ha), **17ZP** (pow. 0,33 ha), **18ZP** (pow. 0,13 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: zieleń urządzona;

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

a) zakaz lokalizowania zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej;

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) tereny 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP i teren 13ZP częściowo, znajdują się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) tereny 17ZP, 18ZP znajdują się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo,

c) dla obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

d) tereny 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

e) dla obszaru, o którym mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4,

f) tereny 17ZP, 18ZP, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo,

g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

h) w terenach 17ZP i 18ZP znajdują się historyczne podziały własności,

i) dla podziałów własności, o których mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) tereny znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych,

b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) w terenach 13ZP, 15ZP znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania,

c) dla linii, o której mowa w lit. b należy stosować zasady określone w § 11 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu,

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

12) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno – sanitarnych, ogródków gastronomicznych oraz miejsc do parkowania, związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 5 miesięcy;

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

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19WR** (pow. 0,01 ha), **20WR** (pow. 0,04 ha), **21WR** (pow. 0,03 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: rowy melioracyjne;

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

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) tereny 19WR, 20WR, 21WR znajdują się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) teren 21WR znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo,

c) dla obszarów, o których mowa w lit. a i lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

d) tereny 19WR, 20WR znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

e) dla obszaru, o którym mowa w lit. d należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4,

f) teren 21WR znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo,

g) dla strefy, o której mowa w lit. f należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 7,

h) w terenie 21WR znajdują się historyczne podziały własności,

i) dla podziałów własności, o których mowa w lit. h należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 11;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) tereny znajdują się w granicach obszarów przestrzeni publicznych,

b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu,

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

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

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

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22KDL** (pow. 0,29 ha)ustala się:

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

2) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** nieregularna od 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) teren 22KDL znajduje się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) dla obszaru, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

c) teren 22KDL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

d) dla obszaru, o którym mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

7) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) teren znajduje się w granicach obszarów przestrzeni publicznych,

b) w granicach obszarów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 8 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) w terenie znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania,

c) dla linii, o której mowa w lit. b należy stosować zasady określone w § 11 pkt. 2;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

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

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23KDW** (pow. 0,26 ha)**, 24KDW** (pow.0,04 ha)**, 25KDW** (pow. 0,26 ha), **26KDW** (pow. 0,10 ha), **27KDW** (pow. 0,09 ha), **28KDW** (pow. 0,24 ha) ustala się:

1) **przeznaczenie**: drogi wewnętrzne;

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

a) 23KDW - nieregularna od 6 do 12,5 m, z zakończenie drogi placem do zawracania,

b) 24KDW – 8 m,

c) 25KDW – nieregularna od 10 do 14, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 26KDW – 8 m,

e) 27KDW – 8 m,

f) 28KDW – 8 m;

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

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

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu:**

a) 23KDW, 24KDW, 25KDW oraz tereny 26KDW, 27KDW, 28KDW częściowo, znajdują się w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu,

b) dla obszarów, o których mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4 i pkt. 5,

c) 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo,

d) dla obszaru, o którym mowa w lit. c należy uwzględnić zasady określone w § 7 pkt. 4;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu,

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

c) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. b należy uwzględnić zasady określone w § 9 pkt. 2;

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

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 planu,

b) w terenach 23KDW, 24KDW, 25KDW znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania,

c) dla linii, o której mowa w lit. b należy stosować zasady określone w § 11 pkt. 2;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 planu;

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

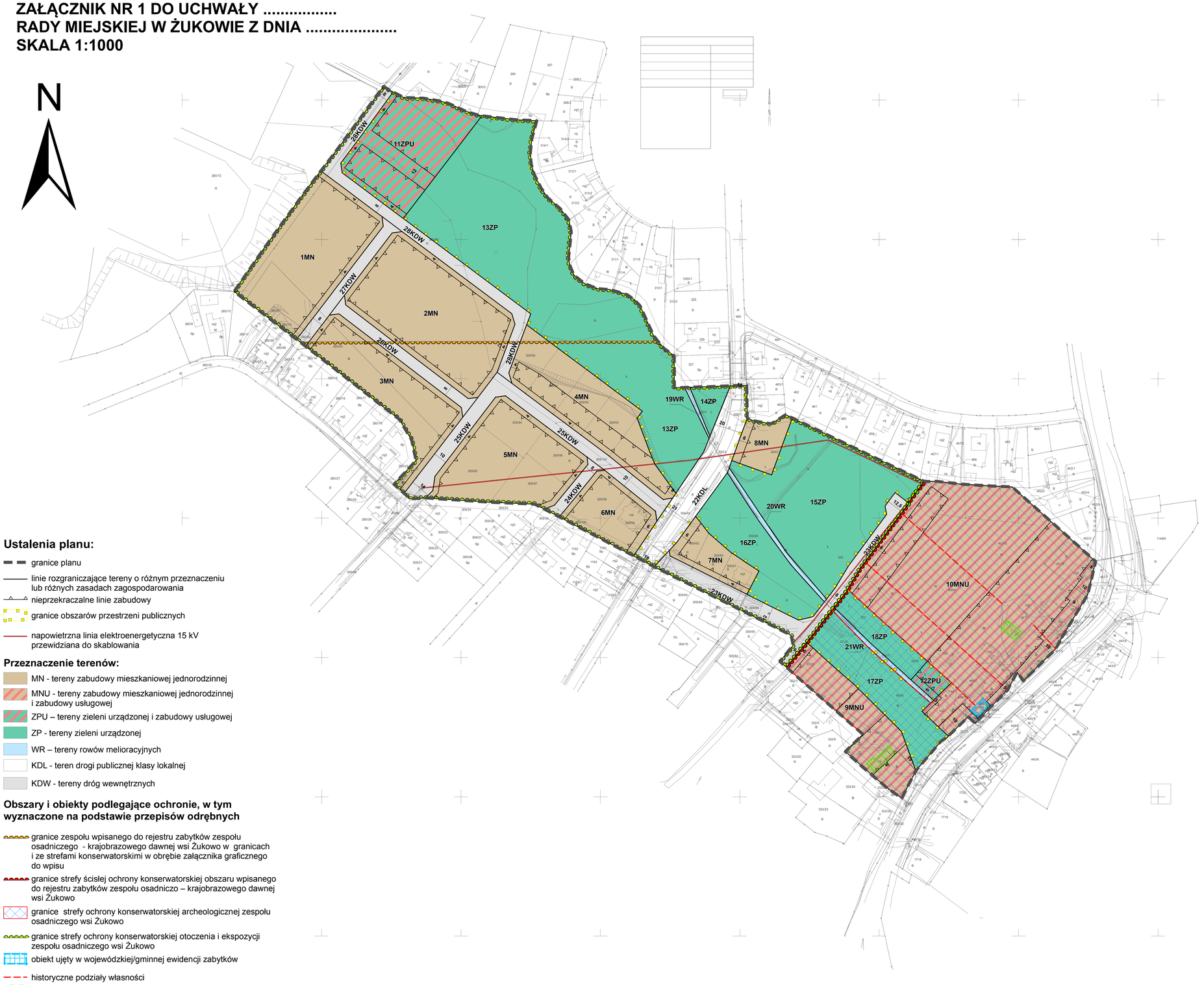
Witold Szmidtke

GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA ŻUKOWA W REJONIE ULIC: DĘBOWEJ, ZAWADZKIEGO I GDYŃSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY .....
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE Z DNIA .....
SKALA 1:1000

N



Ustalenia planu:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice obszarów przestrzeni publicznych
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do skablowania

Przeznaczenie terenów:

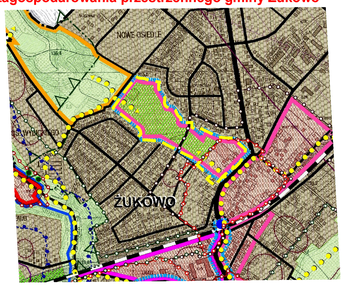
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- ZPU – tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WR – tereny rowów melioracyjnych
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary i obiekty podlegające ochronie, w tym wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

- granice zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu
- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo
- granice strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo
- granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo
- obiekt ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków
- historyczne podziały własności
- obiekt o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy

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

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo



granice planu

granica miasta Żukowo

granice obrębów geodezyjnych

260 strefy ograniczonia wysokości zabudowy w rejonie lotniska

strefa wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji - 5 km od lotniska (zgodnie z zapisami w części tekstowej w punkcie 1.1.6)

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. PODSTAWOWE ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ

Elementy środowiska przyrodniczego

- cieki wodne
- korytarze ekologiczne - tereny przyrodniczo-krajobrazowe

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

- drogi ekspresowe (S)
- drogi główne / główne przyspieszone (G/Gp)
- drogi zbiorcze (Z)
- ważniejsze drogi lokalne lub dojazdowe
- odcinki dróg do przebudowy /alternatywne kierunki przebiegu ważniejszych dróg
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe
- przystanki kolejowe - lokalizacja wariantowa

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- linie elektroenergetyczne WN/NN wraz z korytarzami technologicznymi
- Główny Punkt Zasilający
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefami wyłączeń z zabudowy
- rejon lokalizacji projektowanego zbiornika retencjonowania wód opadowych i roztopowych

B. ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ W OBSZARZE ROZWOJU OSADNICZEGO I GOSPODARCZEGO ORAZ W OBSZARZE PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta:

- centrum miasta
- funkcje administracyjne
- funkcje usługowe centrum kulturowego
- funkcje usługowe publiczne i komercyjne
- dopełnienie struktury miejskiej w zakresie funkcji mieszkalnictwa, tehlug, produkcji, magazynów, składów, terenów zieleni
- tereny zieleni / tereny zieleni jako uzupełnienia innych funkcji
- funkcje kultury, sportu i rekreacji

Elementy struktury funkcjonalno - przestrzennej

- obszary przestrzeni publicznych, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu
- układ ważniejszych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych

C. GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

Obszary lub obiekty objęte ochroną zabytków

- granice zespołów wpisanych do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
- strefy ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków
- strefa B ochrony konserwatorskiej, na podstawie wpisu do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji zespołów zabudowy historycznej lub obiektów zabytkowych, w tym na podstawie wpisu do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony krajobrazu, w tym na podstawie wpisu do rejestru zabytków
- strefy ochrony stanowiska archeologicznego

0 25 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/325/2020

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 września 2020 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami) Rada Miejska w Żukowie stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/325/2020

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) przebudowę drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDL,
   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, ZPU i ZP;
2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XLIII/715/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania obejmuje część miasta Żukowo, położonego pomiędzy ulicami Gdyńska, Łąkową i Dębową. Ogólna powierzchni opracowania wynosi ok. 10,92 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr XLIII/715/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa w rejonie ulic: Dębowej, Zawadzkiego i Gdyńskiej. Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest wykonanie delimitacji przestrzennej rozległych terenów nieużytkowanych, w zakresie dopuszczenia dalszego rozwoju zagospodarowania inwestycyjnego, z jednoczesnym zapewnieniem rezerw na rzecz przestrzeni publicznych łączących ulicę Gdyńską z terenami rekreacyjno – sportowymi położonymi poza zachodnia granicą opracowania. Położenie obszaru opracowania w granicach zwartego układu urbanistycznego miasta wymaga również wytyczenia niezbędnych dróg umożliwiających dojazd do parceli budowlanych. Wszystkie założenia projektowe w obszarze opracowania zostały spełnione w projekcie planu. Wskazano tu zasięg terenów, które mogą zostać przeznaczone na cele inwestycyjne oraz wydzielono pas terenu niezbędny do połączenia ze sobą obszarów kluczowych dla miasta przestrzeni publicznych. W tym celu wybrano najbardziej atrakcyjne krajobrazowo tereny, tj. tereny przylegające do istniejącego rowu melioracyjnego, w których występuje największy udział roślinności wysokiej. W terenach tych podstawowym przeznaczeniem jest zieleń urządzona, z dopuszczeniem realizacji drobnych usług o charakterze publicznym. Tereny przeznaczone na cele inwestycyjne nawiązują swoją funkcją do zagospodarowania terenów sąsiadujących z planem, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średniointensywnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej w pierzei ulicy Gdyńskiej. Przyjęte formy zagospodarowania terenów umożliwiają zamknięcie wykształconego układu urbanistycznego miasta. Jest to szczególnie istotne ze względu na położenie obszaru opracowania w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Na obszarze opracowania nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W obszarze opracowania przeważają nieużytki rolnicze, które nie są uprawiane w dłuższych okresach czasu o czym świadczy szata roślinna tu występująca. Są to zespoły roślinności spontanicznej i ruderalnej, ze znaczącym udziałem roślinności wysokiej. Obszaru o takiej charakterystyce zajmują całą centralną część opracowania. Inną formą zagospodarowania cechuje się obszar przylegający bezpośrednio do ulicy Gdyńskiej. Obszar ten stanowi część układu zurbanizowanego miasta Żukowo. Istniejące tu obiekty budowlane związane są z zabudową mieszkaniową i usługami ogólno bytowymi (handel, administracja, biura, rzemiosło) służącymi zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców miasta. W granicznych częściach nieużytków występuje również kilka działek budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w typie miejskim. Tereny nieużytków otoczone są wykształconym układem osiedla zabudowy jednorodzinnej miasta Żukowo. Stan architektoniczno – technicznych istniejącej zabudowy w obszarze opracowania jest dobry i bardzo dobry. Obiektów dysharmonizujących przestrzeń nie stwierdza się. Nieco negatywny wpływ na krajobraz ma tu jedynie kilka obiektów gospodarczo – garażowych położonych na zapleczu zabudowy przylegającej do ulicy

Gdyńskiej.

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

W gminie Żukowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r, Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. Ostatnia kompleksowa zmiana studium została wykonana w 2015 r. Zgodne ze studium cały obszar opracowania znajduje się w granicach strefy funkcjonalno – przestrzennej miasta Żukowo określonej nazwą **strefa rozwoju osadniczego i gospodarczego oraz przyrodniczo - krajobrazowego.** Strefa ta została podzielona na kilka obszarów. Obszar opracowania znalazł się w obszarze centrum miasta oraz terenach zieleni uzupełniających inne funkcje. Kierunek umiarkowanego rozwoju ustala się w celu dopełnienia i kształtowania struktur osadniczych, w tym koncentracji usług i zabudowy mieszkaniowej w obszarze miasta i wokół lokalnych ośrodków. Poprzez umiarkowany rozwój rozumie się tworzenie dogodnych warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wzrost integracji społecznej, identyfikacji i satysfakcji mieszkańców. Dla obszaru wyodrębnionego w studium określono:

Dla centrum miasta:

- kreowanie centrum miasta Żukowo (plac publiczny, rynek itp.) wraz ze zmianą istniejącego ponadlokalnego układu drogowego rozcinającego miasto na obwodowy układ drogowy - Obwodnicy Żukowa i lokalizacją ratusza miejskiego,

- rozwój centrum miasta o tereny położone przy projektowanym przystanku kolejowym i tereny istniejącej koncentracji usług w rejonie ul. Gdyńskiej do terenów sportowo rekreacyjnych, powiązanych układem ciągów pieszych, placów i zieleni miejskiej,

- zabezpieczenie terenów dla rozwoju funkcji administracji i zarządzania kryzysowego,

- dalszy rozwój usług publicznych i komercyjnych połączonych z lokalizacją przestrzeni publicznych, w tym ratusza miejskiego,

- rewitalizację zespołów i obiektów zabytkowych, w kierunku funkcji usługowych, w tym centrum kulturowego lub funkcji mieszkaniowo – usługowych,

- kształtowanie spójności obszaru miejskiego poprzez stworzenie sieci terenów i ciągów publicznych,

- lokalizacja centrum społeczno - kulturowego w rejonie istniejącego historycznego założenia zespołu klasztornego Norbertanek z 1209 r. w Żukowie,

- lokalizacja zespołu zabudowy usługowej wraz z targowiskiem w rejonie centrum miasta w kontynuacji rozwoju funkcji miejskich nad rzeka Radunią.

Dla terenów zieleni:

- zrealizowanie gminnego centralnego zespołu obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

- kształtowanie spójności obszaru poprzez stworzenie sieci terenów i ciągów publicznych,

- uzupełnianie innych funkcji terenami zieleni urządzonej,

- dopełnienie centrum miasta o tereny kultury, sportu i rekreacji.

Jako funkcje podstawowe w centrum miasta przyjęto usługi, administrację, mieszkalnictwo i zieleń urządzoną.

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

Wskaźniki i parametry urbanistyczne określone dla obszaru obejmują:

a) minimalną powierzchnie biologicznie czynną:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca i bliźniacza nie mniej niż 40%

-- zabudowa szeregowa i wielorodzinna: nie mniej niż 30%

- pozostałe funkcje – nie mniej niż 20%

b) maksymalną wysokość zabudowy:

- mieszkalnictwo jednorodzinne do 12 m, a dla pozostałych funkcji do 20 m.

c) minimalną powierzchnie działki budowlanej:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca 800-1500 m2

-- zabudowa bliźniacza: 400-800 m2

-- zabudowa szeregowa: 200-400 m2

- mieszkalnictwo jednorodzinne: nie ustala się,

- usługi - nie mniejsza niż 400 m2

- pozostałe funkcje - nie ustala się

d) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- mieszkalnictwo jednorodzinne:

-- zabudowa wolnostojąca i bliźniacza do 30%

-- zabudowa szeregowa i wielorodzinna: do 30%

- usługi – do 40%,

- pozostałe funkcje - nie ustala się.

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

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych znajdujących się w granicach planu oraz przylegających do nich. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej granicach projektu planu zabudowy.

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

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

Dla Zbiornika w planie ustalono:

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

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

W obszarze planu nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami) zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie wymagają grunty położone w granicach administracyjnych miast. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia nie będzie również konieczne dla gruntów leśnych, ze względu na brak takich gruntów w jego granicach.

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

- nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

- nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

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

-- paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

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

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

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

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

- dla nowo realizowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i położonej w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 20, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przed hałasem i minimalizowania uciążliwego oddziaływania tej drogi.

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

W obszarze planu znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkaniowo – usługowy z 1947 r. zlokalizowany przy ulicy Gdyńskiej 39 oraz obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy – budynek zlokalizowany przy ulicy Gdyńskiej 31 oraz 43A. Obszar ten znajduje się również w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Żukowo, wpisanego do rejestru zabytków i strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego historycznej wsi Żukowo.

Dla zespołu wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczego - krajobrazowego dawnej wsi Żukowo w granicach i ze strefami konserwatorskimi w obrębie załącznika graficznego do wpisu (nr rejestru 1348 z dnia 6 marca 1991 r.);, strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu osadniczo – krajobrazowego dawnej wsi Żukowo, strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu osadniczego wsi Żukowo;

obowiązuje:

· ochrona historycznego układu komunikacyjnego oraz historycznej struktury zabudowy wraz z zachowanymi i objętymi w planie ochroną obiektami ujętymi w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków oraz obiektami o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania, w tym ogrodzeń i nawierzchni ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi, zieleni wysokiej związanej z historycznym układem drożnym,

· nakaz ochrony wglądu i korytarza widokowego wzdłuż historycznego cieku wodnego, oznaczonego w

planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR, zgodnie z innymi ustaleniami planu,

· nakaz ochrony i zachowania historycznych podziałów własnościowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt. 11,

· zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych, nośników reklamowych oraz innych obiektów pogarszających warunki ekspozycji panoram widokowych na zabudowę zabytkowego zespołu osadniczego wsi Żukowo, w tym obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy oraz korytarza widokowego wzdłuż historycznego cieku wodnego oznaczonego w planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR,

· nakaz realizacji nowej zabudowy jako dopełnienia struktury historycznej, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją układ historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Żukowo, z uwzględnieniem krajobrazu przyrodniczego wzdłuż historycznego cieku wodnego oznaczonego w planie symbolami 19WR, 20WR, 21WR, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną, poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji budowlanej wsi i regionu, w tym w zakresie sytuowania budynków na działce budowlanej i względem siebie, kierunku przebiegu kalenicy dachu, proporcji bryły i kształtu dachu, formy architektonicznej oraz stosowania tradycyjnej kolorystyki i tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem zastąpienia formami i materiałami analogicznymi oraz zachowaniem ekstensywności zabudowy i ograniczeniem jej gabarytów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

· nakaz uwzględnienia ustaleń § 5 pkt. 3, pkt. 8 i pkt. 9 w zakresie dopuszczonej do kolorystyki budynków oraz realizacji ogrodzeń i lokalizacji urządzeń reklamowych,

· nakaz ochrony historycznego ukształtowania terenu, obejmującą zakaz zmiany jego ukształtowania, w tym makroniwelacji,

· w granicach obszarów, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 wszelkie działania, w tym budowlane, należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

Dla strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej zespołu osadniczego wsi Żukowo;

· wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków opieki nad zabytkami;

Dla obiektu ujętego w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków:

obowiązuje:

· nakaz zachowania historycznej lokalizacji i proporcji bryły, historycznego kształtu i formy dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz tradycyjnej kolorystyki,

· zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku,

· zakaz stosowania zewnętrznych okładzin ocieplających,

· w działaniach prowadzonych w budynkach nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami;

Dla historycznych podziałów własności;

obowiązuje:

· zakaz likwidacji historycznych, istniejących podziałów własności,

· dopuszczenie scalenia podziałów wtórnych w obrębie historycznej działki,

· dopuszczenie sytuowania zabudowy na granicy historycznej działki, nasadzenia zieleni wysokiej i inne elementy zagospodarowania podkreślające w/w granic;

Dla obiektów o zachowanych walorach historyczno – kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy;

obowiązuje:

· ochrona i zachowanie historycznej lokalizacji, charakteru bryły i jej proporcji, historycznego kształtu i formy dachu oraz historycznego detalu architektonicznego i tradycyjnej kolorystyki,

· zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków.

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

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

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz położenie go poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

W planie ustalono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związane z funkcją mieszkaniowo - usługową. Zmiany w zagospodarowaniu terenów wprowadzone w projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla wszystkich terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w rejonie miasta. Ożywienie procesów urbanizacyjnych spowoduje także ożywienie gospodarcze gminy. Ożywienie to będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych rejonach gminy.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty stanowiące własność Gminy Żukowo oraz własność Skarbu Państwa stanowią działki będące drogami publicznymi oraz rowem melioracyjnym. Ogólna powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Gminy i Skarbu Państwa nie przekracza 5% ogólnej powierzchni planu.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych. Parametry te zróżnicowano w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej

zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano również rozwój terenów publicznych związanych z rozwojem infrastruktury społecznej gminy oraz obsługą potrzeb rekreacyjnych jej mieszkańców. Obszary te, pomimo braku zakwalifikowania ich w obowiązującym studium, do obszarów przestrzeni publicznych, będą pełnić istotną rolę dla mieszkańców gminy Żukowo.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

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

Zaopatrzenie obszaru planu w wodę odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące ulice Łąkową (położona w granicach opracowania) i Gdyńską (stanowiącą układ drogi krajowej nr 20 – ulica będąca wschodnią granicą planu), które powiązane są z układem komunikacyjnym gminy oraz ponadlokalnym. Ulica Łąkowa służy również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

Burmistrz Gminy Żukowo sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Żukowie ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

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

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie tego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

We wskazanym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Żukowie, celem uchwalenia.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Gminy Żukowo uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje przede wszystkim do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniowo - usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Układ drogi lokalnej, wyznaczonej w planie, umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Utrzymanie funkcji tej drogi minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Działania gminy w zakresie ruchu pieszego i rowerowego będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych oraz terenach zieleni urządzonej o funkcji publicznej. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

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

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2017 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Żukowie na podstawie Uchwały Nr XXXIII/377/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. Analiza wykazała, że obowiązujący w gminie plan miejscowy wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego podlegającego analizie jest zgodne z wnioskami w niej określonymi. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Bezpośrednie koszty gminy związane z realizacją ustaleń planu będą dotyczyć kosztów poniesionych na modernizację istniejących dróg gminnych. Ze względu na zakres działań umożliwiających rozbudowę układu komunikacyjnego w terenach usługowo – produkcyjnych koszty gminy będą wysokie. W sytuacjach zahamowania zainteresowania inwestycyjnego terenami budowlanymi wyznaczonym w planie oraz zmniejszeniem pobieranych podatków od nieruchomości i zabudowy mogą zbliżać się do wysokości zakładanych dochodów lub nawet przekraczać je.

III. **Procedura**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,

d) projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, po uzyskaniu wszystkich uzgodnień i opinii,

e) brak uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Żukowie celem uchwalenia.