DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22.07.2021 r.

Poz. 2897

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 22.07.2021 21:21:09

UCHWAŁA NR XXXV/461/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 729/2, 729/3 i 779, obręb Chwaszczyno, gmina Żukowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Przedmiot i zakres opracowania zmiany planu

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. , Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., oraz Nr XI/151/2019 z dnia 27.08.2019 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 729/2, 729/3 i 779, obręb Chwaszczyno, gmina Żukowo, zwaną dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

1. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Żukowie Nr XXXV/619/2009 z dnia 2 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 729/2, 729/3 i 779, obręb Chwaszczyno, gmina Żukowo.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów.

3. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 9,79ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

1. Ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu.

2. Ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów.

3. Ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

1. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu. Każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:

1) kolejnego numeru terenu;

2) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

1. Ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów - symbole terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m^3 – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;

2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

3) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

   a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,

   b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

4) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) **wysokość budynku** - pojęcie rozumiane zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

7) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki**:**

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30º,

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 25% całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym;

8) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowej od 1º do 12º. Dach taki może składać się z jednej lub więcej połaci, niekoniecznie symetrycznych, umożliwiających właściwe odprowadzenie wody opadowej z powierzchni dachu.

Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia w zakresie wskaźników urbanistycznych:

1) na obszarze planu ustala się minimalną intensywność zabudowy w wysokości 0,001;

2) ustalenia dotyczące pozostałych wskaźników urbanistycznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, pod warunkiem jednoznacznego przypisania określonej części działki o minimalnej powierzchni odpowiadającej ustalonej w § 18 ust. 1 pkt 7 lit. a minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, do poszczególnych domów w ich bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiającego ocenę zgodności projektu zagospodarowania terenu z zapisami planu, w szczególności dotyczącymi warunków zabudowy i zagospodarowania terenu; minimalny zakres przestrzenny zamierzenia budowlanego, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu musi objąć całą działkę budowlaną; dopuszcza się podział zamierzenia budowlanego na etapy zgodne z projektem zagospodarowania całego terenu;

2) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce, dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp.) oraz dla zadaszeń wejść do budynku, zadaszeń tarasów i wykuszy kształt dachu dowolny;

3) nakaz ograniczenia do minimum przekształceń stoków, zmiany naturalnej rzeźby terenu, niwelacji terenu i formowania tarasów z murami oporowymi; w sytuacjach niezbędnych ustala się, po zakończeniu inwestycji wymóg ukształtowania stoków w sposób zbliżony do naturalnego.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków od strony dróg publicznych:

1) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), surowy lub barwiony beton, szkło;

2) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe);

3) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń; dopuszcza się dachy przeszklone.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;

2) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze planu nie występują obiekty i strefy podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. W zakresie ochrony środowiska:

1) cały obszar planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne;

2) część obszaru planu położona jest w granicach Otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

2. W planie wskazano tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM, tereny zabudowy usługowej oświaty, zdrowia UO - dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne.

§ 13. Zasady i warunki wydzielania nieruchomości.

1. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

2. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest wydzielenie drogi wewnętrznej lub nowego dojazdu do działek, musi on odpowiadać następującym warunkom:

1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,

2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i długości nie większej niż 50m, obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia dojazdu o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach w liniach rozgraniczających minimalnie12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzieleń dla regulacji granic między działkami oraz wydzieleń na poprawę użytkowania działek.

4. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. W przypadku realizacji procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimnalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) ustala się kąt podziału nieruchmosci od 30^{o} do 150^{o} w stosunku do pasa drogowego bądź do granic działki stanowiącej dojazd;

3) minimnalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych ustalonych w § 20.

5. Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu;

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica klasy lokalnej - ulica Kaszubska Droga, położona wzdłuż granicy planu;

2) na obszarze planu przewiduje się realizację drogi lokalnej łączącej się z układem projektowanym poza obszarem planu na terenie miasta Gdańska;

3) plan dopuszcza budowę dróg wewnętrznych, dojazdów oraz przewiduje realizację ciągu pieszego;

4) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej; szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) wymagania parkingowe określone w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych;

2) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zapewnić na własnej działce;

3) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu;

4) w przypadku realizacji funkcji usługowych należy co najmniej 1 miejsce parkingowe urządzić z uwzględnieniem wymagań dla pojazdów z kartą parkingową, miejsca parkingowe dla tych pojazów należy urządzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi urządzania miejsc postojowych dla pojazdów dla osób niepełnosprawnych.

3. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:

1) woda - z sieci wodociągowej;

2) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;

3) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach; dopuszcza się inne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne;

4) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, docelowo do kanalizacji deszczowej,

   b) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne;

6) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;

7) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła, dopuszcza się odnawialne źródła energii, dopuszcza się kominki;

8) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania).

4. Dodatkowe ustalenia:

1) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, przy zachowaniu następujących zasad:

a) o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

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

1. Na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu.

2. Na czas budowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zaplecza budowy, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy z drogą lub dojazdem niezależnie od ustalonej linii zabudowy.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

2. Dla nieruchomości przeznaczonych dla realizacji dróg wewnętrznych oraz karty terenu 1.ZK opłata nie występuje.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia szczegółowe.

1. KARTA TERENU **1.UM, 2.UM, 3.UM.**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego; na terenie 1.UM wyklucza się zabudowę wielorodzinną;

a) w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się:

- realizację niezależnie obiektów mieszkalnych lub obiektów usługowych,

- realizację niezależnie obiektów mieszkalnych i obiektów usługowych;

2) powierzchnia terenów:

a) teren **1.UM -** 1,90 ha,

b) teren **2.UM -** 4,10 ha,

c) teren **3.UM -** 2,13 ha;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maksymalnie 30%,
- zabudowa jednorodzinna bliźniacza – maksymalnie 30%,
- zabudowa wielorodzinna – maksymalnie 30%,
- zabudowa usługowa – maksymalnie 65%,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- teren **1.UM** – 1,5
- teren **2.UM** – 1,0
- teren **3.UM** – 1,0

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – 40%,
- zabudowa jednorodzinna bliźniacza – 40%,
- zabudowa wielorodzinna – 30%,
- zabudowa usługowa – 20%,

e) wysokość zabudowy: do 12 m,

f) kształt dachu - dachy płaskie dla wszystkich funkcji oraz dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22 do 45 stopni dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) realizacja zabudowy na terenie 2.UM i 3.UM wymaga przebudowy układu komunikacyjnego ulicy Kaszubska Droga do skrzyżowania z ulicą Oliwską zgodnie z warunkami wynikającymi z art. 16 ustawy o drogach publicznych,

h) w granicach strefy zieleni do urządzenia wskazanej na rysunku planu należy zachować minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

7) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- dla zabudowy wielorodzinnej – dowolna,
- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m^2,
- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m^2,
- dla zabudowy usługowej – 400 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

8) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

10) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenów:

- **1.UM** – od drogi lokalnej poza granicami planu - ul. Droga Kaszubska oraz od drogi wewnętrznej 1.KDW, dopuszcza się od wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zgodnie z ustaleniami w § 13 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1 pkt 3,
- **2.UM** – od drogi lokalnej poza granicami planu - ul. Droga Kaszubska, oraz od drogi wewnętrznej 2.KDW, dopuszcza się od wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zgodnie z ustaleniami w § 13 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1 pkt 3,
- **3.UM** – od drogi lokalnej poza granicami planu - ul. Droga Kaszubska, oraz od drogi wewnętrznej 2.KDW, dopuszcza się od wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zgodnie z ustaleniami w § 13 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1 pkt 3,

b) wymagania parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej:

- teren 1.UM - minimum 1,5 miejsce na 1 mieszkanie,
- teren 2.UM - minimum 1,5 miejsce na 1 mieszkanie,
- teren 3.UM - minimum 1,5 miejsce na 1 mieszkanie,

c) wymagania parkingowe dla zabudowy usługowej:

- obiekty handlowe - minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedażowej,
- przychodnie, gabinety lekarskie, biura, kancelarie - minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- rzemiosło - minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- hotele, pensjonaty - minimum 1 miejsce na 5 pokoi,
- obiekty sportowe, rekreacja - minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) wymagania parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową:

- 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową na każde 25 miejsc obliczonych zgodnie z wymaganiami parkingowymi; minimum 1 miejsce na 1 obiekt,

e) obowiązują ustalenia określone w § 15;

11) stawka procentowa -30 %.

2. KARTA TERENU **1.UO.**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia;

2) dopuszcza się realizację inwestycji przez podmioty publiczne i/lub podmioty prywatne;

3) powierzchnia terenu **1.UO -** 0,99 ha;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 65 %,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %,

e) wysokość zabudowy: do 15,0 m,

f) kształt dachu - dachy dowolne;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

8) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 4000 m^2;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

9) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

11) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu: od drogi lokalnej poza granicami planu - ul. Droga Kaszubska, dopuszcza się od wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zgodnie z ustaleniami w § 13 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1 pkt 3,

b) wymagania parkingowe:

- przedszkola - minimum 3 miejsca na 1 oddział,

- szkoły podstawowe - minimum 0,5 miejsca na 1 pomieszczenie do nauki,

- szkoły średnie - minimum 1 miejsce na 1 pomieszczenie do nauki,

- przychodnie, gabinety lekarskie - minimum 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- obiekty sportowe, rekreacja - minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) wymagania parkingowe dla pojazdów z kartą parkingową:

- 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową na każde10 miejsc obliczonych zgodnie z wymaganiami parkingowymi; minimum 1 miejsce na 1 obiekt,

d) obowiązują ustalenia określone w § 15;

12) stawka procentowa - 15 %.

3. KARTA TERENU **1.ZK.**

1) przeznaczenie terenu – zieleń krajobrazowa;

2) powierzchnia terenu: 0,07 ha;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,

b) dopuszcza się zadrzewienia z uwzględnieniem możliwości realizacji pkt a,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, ciągów pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem możliwości realizacji pkt a,

d) dopuszcza się lokalizację pomostów nad jeziorem;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

4. stawka procentowa - nie występuje, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2.

5. KARTA TERENU **1.KDW, 2.KDW.**

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) powierzchnia terenów:

a) 1.KDW - 0,06 ha,

b) 2.KDW - 0,53 ha;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m,

d) w granicach pasa drogowego drogi 2.KDW dopuszcza się realizację parkingów dla samochodów osobowych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie;

6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;

8) stawka procentowa - nie występuje, obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2

§ 19. Ustalenia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

4. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Nr V/110/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 729/2, 729/3 i 779, obręb Chwaszczyno, gm. Żukowo (Dz. U. Woj. Pom. Nr 64 poz. 991 z dnia 07.05.2003 r.), zmieniona uchwałą nr XLIV/783/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 2 lipca 2010 r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 115 poz. 2255 z dnia 17.09.2010 r.) */odprowadzanie ścieków/.*

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/461/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 729/2, 729/3 I 779, OBRĘB CHWASZCZYNO, GMINA ŻUKOWO

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100

OZNACZENIA:

USTALENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA GMINY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UM – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKANIOWEJ
- UO – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY, USŁUGI ZDROWIA
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ZK – TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ

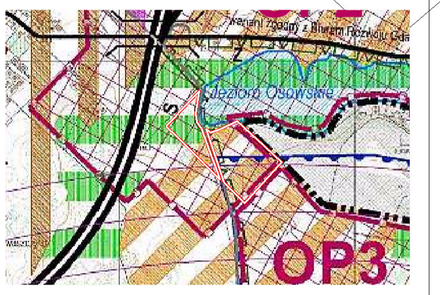
INFORMACJE

- PROJEKTOWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI PLANU
- ISTNIEJĄCY CIĄG KOMUNIKACYJNY DO ZACHOWANIA W FORMIE CIĄGU PIESZEGO LUB PIESZO-ROWEROWEGO (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH GZWP 111 "SUBNIECKA GDAŃSKA"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWO
skala 1:20 000



Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

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

obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar ma skalę uszczegółowioną na rysunku nr 3)

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

obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego

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

OP2 - obszar w rejonie miejscowości Chwaszczyno i jeziora Osowskiego - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

strefa ochronna ujęć wód podziemnych "Osowa" w Chwaszczynie - teren ochrony pośredniej

otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/461/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 729/2, 729/3 i 779, obręb Chwaszczyno, gmina Żukowo

W DNIACH OD 24.07.2020r. DO 14.08.2020r. (UWAGI DO 28.08.2020r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**11**
1	10.08.2020	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec projektu planu. W chwili nabycia działek w bezpośrednim sąsiedztwie przewidywana była zabudowa jednorodzinna, a nie wielorodzinna.	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego 1.UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia		-	Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2	14.08.2020	Osoby fizyczne	1. Zasadnicze ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do maksymalnie 12m, 2. zakaz lokalizacji na działkach 729/2, 729/3, 779 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 12m, 3. zakaz lokalizacji hoteli, pensjonatów, działalności	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z	1.+	2.- 3.- 4.-	2, 3. Zabudowa wielorodzinna i usługowa jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			rzemieślniczej oraz obiektów handlowych, 4. Wniosek o brak połączenia drogi lokalnej (planowanej na działce 779) z lokalną drogą wewnętrzną (ul. Chełmińską w Gdańsku).		funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego; - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 15,0 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 15,0 m, 1.UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia 2.KDW – droga wewnętrzna			przestrzennego gminy. 4.Projektowana droga nawiązuje do układu komunikacyjnego przewidzianego w planie zagospodarowania przestrzennego m.Gdańska i została wyznaczona godnie z wnioskiem do planu złożonym w ustawowym terminie przez Prezydenta Miasta Gdańska.
3	26.08.2020	Osoba fizyczna	1. Ustanowienie terenu zieleni urządzonej ZP o szerokości co najmniej 20m od linii brzegowej Jeziora Osowskiego z ciągiem pieszym wzdłuż jeziora. 2. Zmiana funkcji terenów oznaczonych 1.UM, 2.UM na 1.MN i 2.MN z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną .	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego; - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 15,0 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 15,0 m, 1.UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia 1.KDW, 2.KDW – droga wewnętrzna	1.+	2.-	2. Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4	26.08.2020	Osoby fizyczne	1. Zasadnicze ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do maksymalnie 12m, 2. zakaz lokalizacji na działkach 729/2, 729/3, 779 zabudowy	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej	1.+	2.- 3.-	2, 3. Zabudowa wielorodzinna i usługowa jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków

			mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej 12m, 3. zakaz lokalizacji hoteli, pensjonatów, działalności rzemieślniczej oraz obiektów handlowych, 4. Wniosek o brak połączenia drogi lokalnej (planowanej na działce 779) z lokalną drogą wewnętrzną (ul. Chełmińską w Gdańsku).		lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego; - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 15,0 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 15,0 m, 1.UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia 2.KDW – droga wewnętrzna		4.-	zagospodarowania przestrzennego gminy. 4.Projektowana droga nawiązuje do układu komunikacyjnego przewidzianego w planie zagospodarowania przestrzennego m.Gdańska i została wyznaczona godnie z wnioskiem do planu złożonym w ustawowym terminie przez Prezydenta Miasta Gdańska.
5	28.08.2020	Osoby fizyczne	Sprzeciw wobec projektu zmiany planu, pozostawienie wiejskiego charakteru miejscowości, niewprowadzanie zabudowy wielorodzinnej.	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego; - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 15,0 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 15,0 m, 1.UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia 1.KDW, 2.KDW – droga wewnętrzna		-	Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W DNIACH OD 09.02.2021r. DO 03.03.2021r. (UWAGI do 18.03.2021r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**9**	**10**	**11**
1	17.03.2021	Osoby fizyczne	1. Zmiana ustaleń dla terenów oznaczonych 1.UM, 2.UM, 3.UM i 1.UO poprzez: 1) wyłączenie z przeznaczenia terenu zabudowy wielorodzinnej, 2) utrzymanie obecnie obowiązującej wysokości zabudowy do 10,5m, 3) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy 30%, 4) ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 lub maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych 2, 5) Zwiększenie ilości wymaganych miejsc parkingowych: a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, b) dla obiektów handlowych – min. 5 miejsc na 100m^2 powierzchni sprzedażowej, c) dla przychodni, gabinetów lekarskich, biur, kancelarii – min. 5 miejsc na 100m^2 pow. użytkowej, d) dla hoteli, pensjonatów – min. 4 miejsca na 5 pokoi, e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – min. 5 miejsc na 100m^2 pow. użytkowej. 2. Ustanowienie terenu zieleni urządzonej ZP o szer. Co najmniej 20m od linii brzegowej jeziora Osowskiego z ciągiem pieszym wzdłuż jeziora.	729/2, 729/3, 779	**1.UM, 2.UM, 3.UM** – zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego, - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 13,5 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 13,5 m, - wielkość powierzchni zabudowy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maksymalnie 30 %, zabudowa jednorodzinna bliźniacza – maksymalnie 30 %, zabudowa wielorodzinna– maksymalnie 30 %, zabudowa usługowa – maksymalnie 65 %, - wymagania parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej: teren 1.UM – minimum 1	1.3.+/- 1.4.+/- 1.5.+/- 2.+	1.1. - 1.2.- 1.3.+/- 1.4.+/- 1.5.+/-	1.1.Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 1.2. Dopuszczona wysokość zabudowy nie narusza ustaleń Studium i została uzgodniona m.in. z PWKZ. 1.3. Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto 30%, dla usługowej dopuszczono 65%. 1.4. Na terenach 2.UM i 3.UM ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Na terenie 3.UM i 1.UO pozostawiono 1,5. 1.5. Wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej ustalono na poziomie 1,5 zgodnie z uwagą, inne wskaźniki pozostawiono bez zmian.

					miejsce na 1 mieszkanie, teren 2.UM – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, teren 3.UM – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, - wymagania parkingowe dla zabudowy usługowej: obiekty handlowe – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedażowej, przychodnie, gabinety lekarskie, biura, kancelarie – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, rzemiosło – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, hotele, pensjonaty – minimum 1 miejsce na 5 pokoi, obiekty sportowe, rekreacja – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, **1.UO** – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia - wysokość zabudowy: do 15,0 m, - wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 65 %, - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,			
2	18.03.2021	Sołectwo Chwaszczyno	1.Zmniejszenie wysokości do 12 metrów i do 3 kondygnacji. 2.Zmianę maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 1,0. 3.Zwiększenie wymaganych miejsc postojowych 2 na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i1,5 w zabudowie wielorodzinnej.	729/2, 729/3, 779	**1.UM, 2.UM, 3.UM** – zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub	1.1.+/- 1.2.+/- 1.3.+/-	1.1.+/- 1.2.+/- 1.3.+/-	1.1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12m, bez określania ilości kondygnacji. 1.2. Na terenach 2.UM i 3.UM ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Na terenie 3.UM i 1.UO pozostawiono 1,5.

			2.Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 50m od linii brzegowej jeziora. 3.Wprowadzenie zapisów zapewniających uzbrojenie w sieci teletechniczne na światłowodach.		samodzielnego budynku usługowego, - wysokość zabudowy: zabudowa jednorodzinna – do 12,0 m, zabudowa wielorodzinna– do 13,5 m, zabudowa pod placówkę oświaty– do 13,5 m, - wielkość powierzchni zabudowy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maksymalnie 30 %, zabudowa jednorodzinna bliźniacza – maksymalnie 30 %, zabudowa wielorodzinna– maksymalnie 30 %, zabudowa usługowa – maksymalnie 65 %, - wymagania parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej: teren 1.UM – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, teren 2.UM – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, teren 3.UM – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, - wymagania parkingowe dla zabudowy usługowej: obiekty handlowe – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedażowej, przychodnie, gabinety lekarskie, biura, kancelarie – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, rzemiosło – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, hotele, pensjonaty – minimum 1 miejsce na 5 pokoi, obiekty sportowe, rekreacja –		2.- 3.-	1.3. Wskaźnik parkingowy dla zabudowy mieszkaniowej ustalono na poziomie 1,5 bez rozróżnienia typów zabudowy. 2. Ustalono w strefie 20m od linii brzegowej pas zieleni. 3. Zapisy planu dopuszczają sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, w tym sieci teletechniczne na światłowodach.

					minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, **1.UO** – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia - wysokość zabudowy: do 15,0 m, - wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 65 %, - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,			

W DNIACH OD 22.04.2021r. DO 14.05.2021r. (uwagi do 29.05.2021)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**11**
1	31.05.2021	Osoby fizyczne	1) wyłączenie z przeznaczenia terenu 2.UM i 3.UM zabudowy wielorodzinnej, 2) utrzymanie obecnie obowiązującej wysokości zabudowy do 10,5m, 3) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy 30%, 4) ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0,	729/2, 729/3, 779	**1.UM, 2.UM, 3.UM** - zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego, - wysokość zabudowy: do 12m, - wielkość powierzchni zabudowy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maksymalnie 30 %, zabudowa jednorodzinna bliźniacza – maksymalnie 30 %,	4.+	1.- 2.- 3.-	1.Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 2. Dopuszczona wysokość zabudowy 12m nie narusza ustaleń Studium i została uzgodniona m.in. z PWKZ. 3. Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto 30%, dla usługowej dopuszczono 65%. 4. Na terenach 2.UM i 3.UM ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Na terenie 1.UM pozostawiono 1,5.

					zabudowa wielorodzinna– maksymalnie 30 %, zabudowa usługowa – maksymalnie 65 %, **1.UO** - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, usługi zdrowia - wysokość zabudowy: do 15,0 m, - wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 65 %, - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,			
2	31.05.2021	Sołectwo Chwaszczyno	1.Zmianę maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 1,0. 2.Zmniejszenie wysokości do 12 metrów dla terenu 1.UO. 3.Wprowadzenie zapisów zapewniających uzbrojenie w sieci teletechniczne na światłowodach.	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM – zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego, - wysokość zabudowy: do 12m - wielkość powierzchni zabudowy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – maksymalnie 30 %, zabudowa jednorodzinna bliźniacza – maksymalnie 30 %, zabudowa wielorodzinna– maksymalnie 30 %, zabudowa usługowa – maksymalnie 65 %, 1.UO – tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty,	1.+/-	1.+/- 2.- 3.-	1. Na terenach 2.UM i 3.UM ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0. Na terenie 1.UM i 1.UO pozostawiono 1,5. 2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 1.UO na poziomie 15m. Na terenie dopuszcza się usługi z zakresu oświaty zdrowia. W przypadku realizacji usług oświaty należy przewidywać możliwość realizacji obiektu sportowego, który wymaga odpowiednich parametrów (minimalna wysokość np. dla sali sportowej to ok. 15m). 3. Zapisy planu dopuszczają sieci infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, w tym sieci teletechniczne na światłowodach.

					usługi zdrowia - wysokość zabudowy: do 15,0 m, - wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 65 %, - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,			
3	05.05.2021r	Osoba fizyczna	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną.	729/2, 729/3, 779	1.UM, 2.UM, 3.UM – zabudowa usługowo-mieszkaniowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszcza się usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją mieszkaniową, w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego.		-	Przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/461/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych,

kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną,

ciepło i paliwa gazowe należy:

a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,

b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,

c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy

sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/461/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.xml

Rada Miejska w Żukowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.