UCHWAŁA NR LXVIII/908/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 30 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Gdyńskiej, Kochanowskiego i Derdowskiego, gmina Żukowo

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/174/2019 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia z dnia 22 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Gdyńskiej, Kochanowskiego i Derdowskiego, gmina Żukowo, 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., Nr LIX/773/2023 z dnia 30 maja 2023 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Gdyńskiej, Kochanowskiego i Derdowskiego, gmina Żukowo**,** zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,08 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 szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

3) Rozdział 3, 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;

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

§ 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) wymiarowanie rysunku planu w metrach;

5) symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo;

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

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia do przeprowadzania tej procedury w granicach planu;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na brak uwarunkowań przestrzennych określających takie ograniczenia.

§ 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 działki; w ramach przeznaczenia podstawowego 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) 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, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra;

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

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

9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;

11) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;

12) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** (pow. 0,08 ha), ustala się:

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

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

a) dopuszczona forma zabudowy – bliźniacza,

b) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **40%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **1,2,**

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **40%** powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **250 m^2** dla zabudowy bliźniaczej i **600 m^2** dla zabudowy wolnostojącej, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych, parkingów wielopoziomowych oraz garaży i parkingów podziemnych,

i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:

- **9 m** dla budynków mieszkalnych,

- **5 m** dla budynków gospodarczych i garaży,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:

- budynków mieszkalnych – **2,**

- budynków gospodarczych, garaży i magazynów – **1,**

k) maksymalny wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,6 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

l) parametry dachu - dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 21º i nie większych niż 50º; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszczenie realizację dachów jednospadowych. Dopuszczenie stosowania dachów o innym nachyleniu lub dachów płaskich na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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

b) 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,

c) w zakresie formy, kolorystyki i wystroju budynków ustala się:

- obowiązuje nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych działek budowlanych,
- obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący, z dopuszczeniem montażu okien połaciowych i budowy lukarn,
- obowiązuje nakaz wykończenia elewacji budynków szlachetnymi materiałami, w tym tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem,
- obowiązuje ograniczenie kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła i kamień oraz barw szarych z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
- wykluczenie stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz typu sidding,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i czerni w odcieniach matowych;

d) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów do obiektów budowlanych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

e) nakaz realizacji budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) 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,

b) 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,

c) 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,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

e) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

b) w granicach Zbiornika, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki - **250 m²** dla zabudowy bliźniaczej i **600 m²** dla zabudowy wolnostojącej,

b) minimalny front działki – 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90°;

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

a) obsługa komunikacyjna terenów z ulicy Kochanowskiego, przylegającej do granic planu,

b) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy: - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

c) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, na powierzchni terenu lub w garażu,

d) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

a) dopuszczenie budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,

b) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

c) w zakresie systemu kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,

d) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- obowiązek bilansowania odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych w granicach działki inwestora, z dopuszczeniem odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie do ziemi, zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- dopuszczenie zagospodarowania niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaży rozsączających lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,

e) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 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,

- realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,

- dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz innych instalacji niż mikroinstalacje,

f) w zakresie systemu gazowego:

- 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,

- przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
- dopuszczenie stosowania zbiorników na gaz;

g) w zakresie systemu ciepłowniczego:
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- dopuszczenie wykorzystania do dostawy ciepła mikroinstalacji OZE, o których mowa w lit. e i zbiorników na gaz,

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

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 6. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Gdyńskiej, Kochanowskiego i Derdowskiego, gmina Żukowo, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/369/2016 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2017 r. poz. 392).

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke