



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 09.12.2024 r.

Poz. 5127

UCHWAŁA NR VII/64/2024 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czaple w rejonie skrzyżowania ulic: Słonecznej, Do Strzelenki i Żurawiej, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr L/674/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czaple w rejonie skrzyżowania ulic: Słonecznej, Do Strzelenki i Żurawiej, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czaple w rejonie skrzyżowania ulic: Słonecznej, Do Strzelenki i Żurawiej, gmina Żukowo, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały, i stanowią powierzchnię ok. 1,6 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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 nr 4 do uchwały zawierający informację o danych przestrzennych.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;

- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - c) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu: symbol szpaleru drzew;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego majątku Czaple,
 - c) zabudowa historyczna podlegająca ochronie;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów: korytarz techniczny o szerokości 4 m dla sieci wodociągowej;
- 9) ustalenia dla systemu komunikacji:
 - a) KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) KO – teren obsługi komunikacji.

§ 3. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku symbolem; zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznaczone na cele publiczne:
 - a) teren drogi lokalnej (KDL),
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR),
 - c) teren obsługi komunikacji (KO);
- 2) tereny przeznaczone na cele zabudowy:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U),
 - b) teren usług sportu i rekreacji (US),
 - c) teren zabudowy związanej z rolnictwem (RZ);
- 3) tereny układu transportowego, dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) zieleń izolacyjną w postaci, rzędogo układu drzew i krzewów należy ukształtować na terenie 1US lub 1MN-U wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej;

- 2) do kształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
 - 3) na poszczególnych działkach obowiązuje zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe,
 - b) na terenach 2US – tereny usług, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, wynikającej z ustaleń szczegółowych, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów.
2. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania: osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych.

3. Ustalenia dotyczące dachów:

- 1) na całym obszarze wyklucza się dachy czterospadowe bez kalenicy;
 - 2) dla budynków, ich części i obiektów o wysokości do 5 m oraz dla fragmentu dachu przekrywającego część budynku taką jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
 - 3) dla dachów stromych obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania pokryć błyszczących.
4. Dla terenów sportu i rekreacji 1US dopuszcza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych nie wyższych niż wysokość zabudowy ustalona w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów przy jednoczesnym wprowadzeniu zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony drogi 1KDL.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności: w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy, a także na terenach: US – teren usług sportu i rekreacji, RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111).

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 3) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dawnego majątku Czaple, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której:

1) ochronie podlegają relikty historycznego zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa historyczna zlokalizowana w granicach terenów 1RZ i 2MN-U (oznaczona na rysunku planu), gdzie ochronie podlegają: bryła budynków i rodzaj historycznego materiału elewacyjnego,
- b) układ zabudowy ukształtowany wokół dziedzińca wewnętrznego w granicach terenu 1RZ,
- c) układ dróg (ul. Do Strzelenki, Słoneczna, Żurawia) oraz kamienna nawierzchnia wjazdu na działkę nr 190/1,
- d) starodrzew (historyczne aleje),

2) dla nowo projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje w granicach terenu 2MN-U i 2US nawiązanie do historycznego układu zabudowy dawnego majątku Czaple,
- b) obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowanych (kamień dopuszcza się wyłącznie w partii cokołowej budynków),
- c) wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz jaskrawą kolorystkę, wykończenia elewacji.

3. Część obszaru planu oznaczona, na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W granicach strefy znajdują się tereny: 1MN-U, 1US oraz część terenu 1RZ. Wszelkie roboty ziemne, lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Na terenach przestrzeni publicznych, a także w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. Ustalony w ustaleniach szczegółowych udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usług hotelarskich obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
- c) dla innych lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska na każde 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- d) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej;

2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych na działce ewidencyjnej w granicach terenu elementarnego, na której zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższemu wymogom;
- 5) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W ustaleniach szczegółowych dla części wyróżnionych w planie terenów ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej. Ustalona minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i terenów układu komunikacyjnego oraz regulacji własnościowych.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.

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

1. Na terenie objętym planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny osuwania się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”, na terenie, którego obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 12 m lub dostosowana do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110° lub dostosowany do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego.

3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:

- 1) regulacji własnościowych;

- 2) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w celu polepszenia warunków zagospodarowania;
- 3) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o wysokości większej niż 50 m n.p.t.
2. Obszar planu znajduje się w zasięgu lotniczego urządzenia naziemnego, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczającą wysokość obiektów według przepisów odrębnych.
3. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, dla którego obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach terenu 2MN-U przebiega sieć wodociągowa, dla której zgodnie z rysunkiem planu ustala się korytarz techniczny o szerokości 4 m gdzie obowiązuje zakaz zabudowy. Ustalenie obowiązuje do czasu likwidacji bądź przebudowy sieci.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi istniejące: ul. Słoneczna (1KDL), ul. Żurawia (2KDL), ul. Do Strzelenki (2KR).
2. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:
 - 1) układ dróg publicznych istniejących, na który składają się: drogi klasy L – lokalna (istniejąca ul. Słonecznej – 1KDL, ul. Żurawia – 2KDL);
 - 2) drogi wewnętrzne istniejące: drogi wewnętrzne KR (ul. Do Strzelenki, przebiegająca wzdłuż dz. nr 170/5).
3. Ustalenia dla systemu komunikacji:
 - 1) ustalenia dla dróg klasy L:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) ustalenia dla dróg wewnętrznych KR:
 - a) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
4. Urządzenie terenów komunikacyjnych winno uwzględniać elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także terenów komunikacji pieszej;
 - 3) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków: obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) w granicach własnej działki obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia;
- 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;
- 3) zakaz odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 3) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła, spełniających normy ochrony środowiska.

8. Dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną zgodnie z występującymi potrzebami.

9. Gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U, 2MN-U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) funkcję usługową dopuszcza się w formie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług rzemieślniczych,
 - c) usług turystyki,
 - d) usług gastronomii,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wykluczeniem szpitali,
 - f) usług edukacji,
 - g) usług sportu i rekreacji,
 - h) usług kultury i rozrywki,
 - i) usług biurowych i administracji,

- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza przeznaczone dla potrzeb mieszkańców: urządzenia budowlane, ogrody, miejsca parkingowe, garaż i budynki gospodarcze, rekreacyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²,
 - b) dla dojazdów do działek budowlanych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min 6,0 m, w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m, urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni i chodników, należy uwzględnić ścięcia pasa drogowego przy zjazdach na skrzyżowania dróg.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, nadziemna maksymalnie 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 8 m, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem § 12 ust. 1-3;
- 3) kształt dachu:
 - a) dla terenu 1MN-U dopuszcza się dach dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 25–45°
 - b) dla terenu 2MN-U dopuszcza się dach dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci 35–45° lub 18-25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2-1,8 m,
 - c) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu:
 - a) 1MN-U z dróg 1KDL, 1KR i 2KR,
 - b) 2MN-U z drogi 2KDL oraz poprzez teren 1KO lub drogi poza planem;
- 2) wjazd na poszczególne działki z dojazdów, o których mowa w ust. 2. pkt 3 lit. b;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1US, 2US

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza funkcje usługowe się w formie:
 - a) usług handlu, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług turystyki,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia,
 - e) usług edukacji,

f) usług kultury i rozrywki,

2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) obowiązuje urządzenie terenu uwzględniające:

a) zakomponowanie zieleni wysokiej wzdłuż granicy działki zgodnie z rysunkiem planu, zapis nie obowiązuje w przypadku łącznego zagospodarowania terenów 1US i 1MN-U,

b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych;

3) zasady podziału na działki: zgodnie ze stanem istniejącym.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchni zabudowy: 20%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, nadziemna maksymalnie 0,4.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 8 m, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolna z zastrzeżeniem § 12 ust. 1-3;

3) kształt dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 25–45°, przy czym dopuszcza się kształt dachu dowolny dla realizacji obiektów sportowych, których przeznaczenie wymaga innej formy dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z dróg:

a) 1US z dróg 1KDL i 1KR,

b) 2US z drogi 2KDL poprzez teren 1KO;

2) zapewnienie miejsc do parkowania: dowolnie wg potrzeb.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RZ

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem:

1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się budynki inwentarskie, gospodarcze, garaże oraz inne obiekty budowlane niezbędne w gospodarstwie rolnym;

3) dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) zasady podziału na działki: minimalna zgodnie z przepisami odrębnym dla terenów rolnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchni zabudowy: 30%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25 %;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, nadziemna maksymalnie 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m, dopuszcza się 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami dowolna z zastrzeżeniem § 12 ust. 1-3;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dach dwuspadowy lub naczółkowy o nachyleniu głównych połaci 25–45°,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg: 1KDL, 2KDL, 2KR;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KO

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0, nadziemna maksymalnie 0,1.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy: do 5 m;
- 2) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolna z zastrzeżeniem § 12 ust. 1;
- 3) kształt dachu dowolny.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu z drogi 2KDL;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 20. Stawka procentowa Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 21. 1. Dla części obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) uchwała nr LII/639/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Czaple, ograniczonego od wschodu granicą Gminy Żukowo z Gdańskiem, od strony północnej z granicą wsi Rębichowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębichowo - Leżno oraz część terenów od drogi Czaple - Lniska do południowej granicy wsi Czaple, gmina Żukowo;
- 2) uchwała nr XLIV/736/2006 z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Czaple, ograniczonego od wschodu granicą Gminy Żukowo z Gdańskiem, od strony północnej z granicą wsi Rębichowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębichowo – Leżno oraz część terenów od drogi Czaple – Lniska do południowej granicy wsi Czaple, gmina Żukowo.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żukowie

Katarzyna Cichowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZAPLE W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC: SŁONECZNEJ, DO STRZELENKI I ŻURAWIEJ, GMINA ŻUKOWO

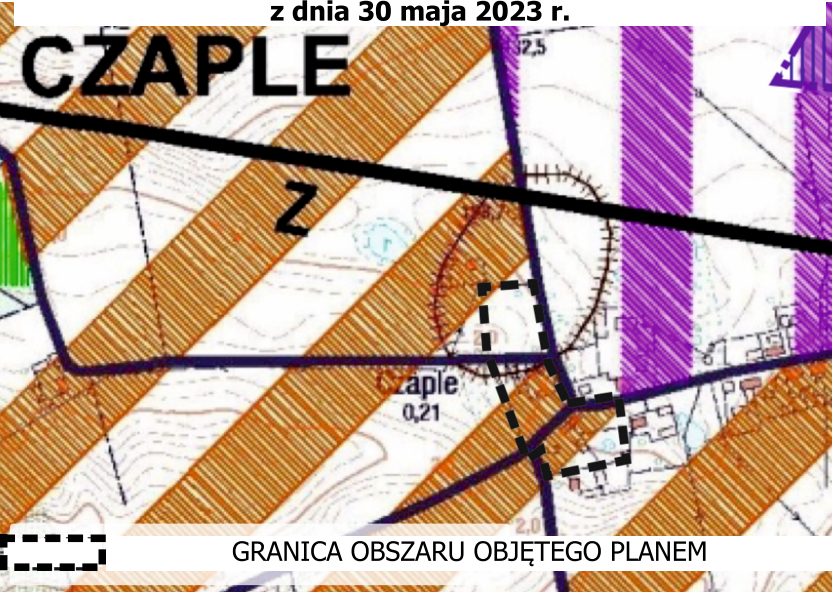
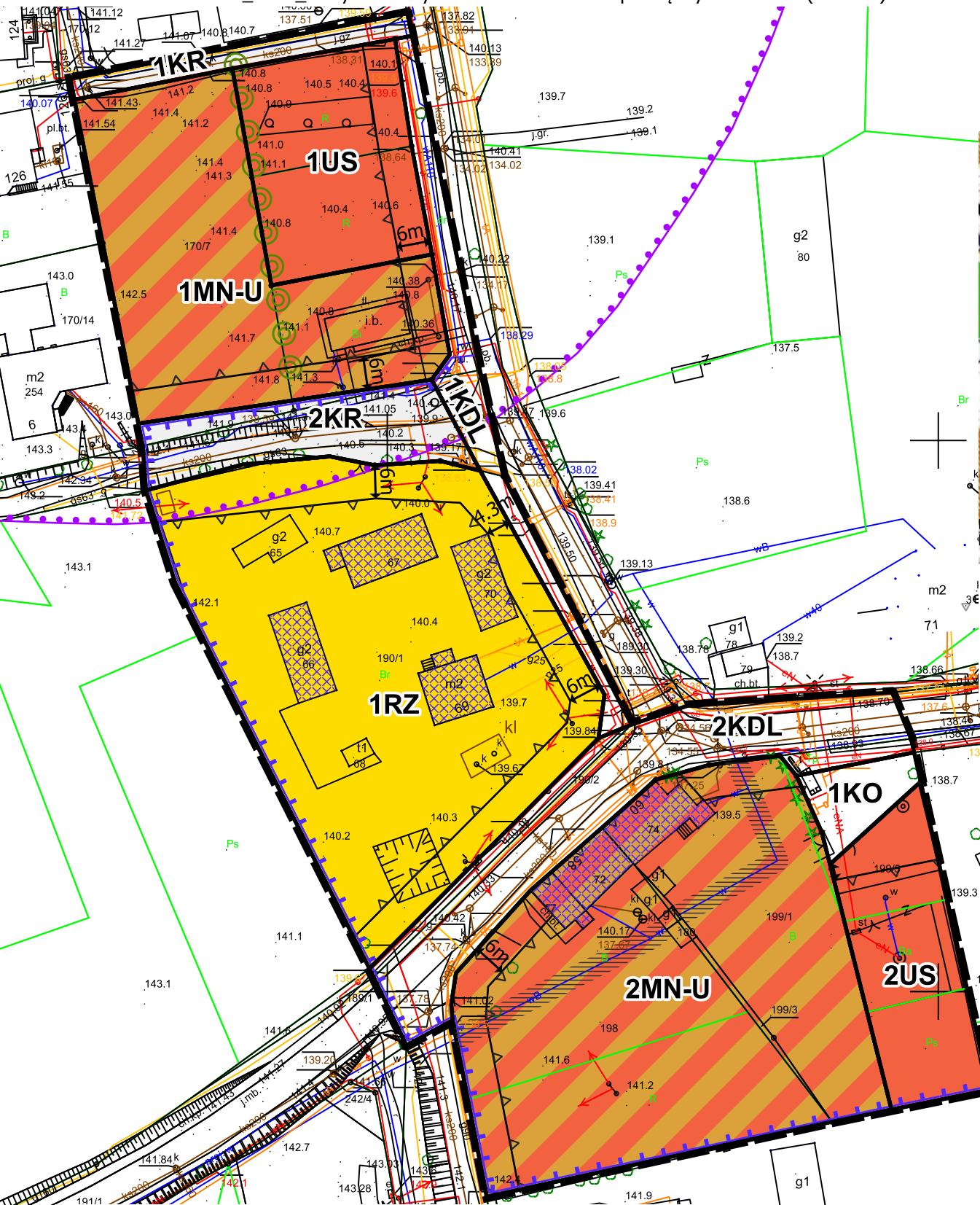
Rysunek miejscowego planu zagosp. przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - licencja Starosty Kartuskiego nr G.6642.1915.2023.AB_2205_P. Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 6)

Poz. 5127

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/64/2024 Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 października 2024 r.

Wyrus ze SUIKZP Gminy Żukowo
UCHWAŁA NR LIX/773/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE
z dnia 30 maja 2023 r.



- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy
- Korzystanie ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju ekologicznego:
- obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
 - Strefa negocjacji - kierunek intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego - kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańsk i Gdynia, w tym:
 - obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego
 - obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego
 - Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:
 - obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
 - obszar rozwoju przedsiębiorczości - "Żukowski Korytarz Inwestycyjny"
 - obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze
 - obszary rozwoju rolnictwa w oparciu o walory agroprzyrodnicze
 - obszar stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji istniejących
- Obszary i obiekty objęte prawną ochroną zabytków
- zespoły wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków
 - strefa ochrony stanowiska archeologicznego
- Elementy środowiska przyrodniczego
- korytarze ekologiczne
 - wody powierzchniowe i ciek wodny
- Tereny obiektów i urządzeń komunikacji (rozwiązania projektowanych węzłów, przedstawione na rysunku, mają charakter poglądowy i nie należy uznać ich za ostateczne)
- drogi ekspresowe
 - drogi główne / główne przyspieszone
 - drogi zbiorcze
 - ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe
 - odcinki dróg do przebudowy / alternatywne kierunki przebiegu ważniejszych dróg
 - międzyregionalne / regionalne / ważniejsze lokalne trasy rowerowe
 - linie kolejowe
 - przystanki kolejowe
 - przystanki kolejowe - lokalizacja wariantowa

- LEGENDA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE
- 1A OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - RZ TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
- SYMBOL SZPALERU DRZEW
- ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DAWNEGO MAJĄTKU CZAPLE
 - ZABUDOWA HISTORYCZNA PODLEGAJĄCA OCHRONIE
- PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- KORYTARZ TECHNICZNY O SZEROKOŚCI 4M DLA SIECI WODOCIĄGOWEJ
- USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KO TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

BIURO URBANISTYCZNE UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK TEL.: / FAX: (48) (58) 654 84 40 NIP 584-020-36-47 REGON 008049032 spółka z o.o. e-mail: urbppp@ppp.gda.pl			
ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ GMINY ŻUKOWO	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZAPLE W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC: SŁONECZNEJ, DO STRZELENKI I ŻURAWIEJ, GMINA ŻUKOWO		
SKALA 1 : 1000	Załącznik Nr 1	PAŹDZIERNIK 2024	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole:	Posiadane uprawnienia:
1.	mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1046/89 z dnia 13.12.1989r.
2.	dr inż. arch. Justyna Breś	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP
3.	mgr inż. arch. Piotr Rugień	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP
4.	mgr Bartosz Łęczyski	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/64/2024

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 października 2024 r.

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

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą L/674/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czaple w rejonie skrzyżowania ulic: Słonecznej, Do Strzelenki i Żurawiej, gmina Żukowo.

Zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazały się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Żukowo,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żukowo

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Żukowo. W dniu 14 sierpnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 16 września 2024 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 16 września 2024 r. nie wpłynęły uwagi do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Burmistrz przedstawia Radzie Miejskiej uchwałę w sprawie planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Do projektu planu nie było uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/64/2024

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 października 2024 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

Zgodnie z ustaleniami planu zakłada się korektę szerokości istniejących dróg publicznych (KDL). Będzie to wymagało wykupu maksymalnie 590 m² gruntów stanowiących własność prywatną. Wynikowy koszt wykupu gruntów uzależniony będzie od aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości w analizowanym rejonie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/64/2024

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę