



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 stycznia 2026 r.

Poz. 347

UCHWAŁA NR XXIII/267/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 22 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Miasta Żukowo i wsi Żukowo w rejonie ulic: Górki, Wierzbowej, Leśnej i Józefa Dambka, gm. Żukowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LVIII/756/2023 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 23 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Miasta Żukowo i wsi Żukowo w rejonie ulic: Górki, Wierzbowej, Leśnej i Józefa Dambka, gm. 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., 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 Miasta Żukowo i wsi Żukowo w rejonie ulic: Górki, Wierzbowej, Leśnej i Józefa Dambka, gm. Żukowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 17,68 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

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

- 1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;
- 2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) MNW-MNB-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,
 - c) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - d) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

5. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

6. 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 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 ze względu na brak takich krajobrazów wyznaczonych w audycie krajobrazowym dla terenów położonych 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.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 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 objekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków balkonów, wykuszy, tarasów oraz innych elementów architektonicznych akcentujących wejścia lub wjazdy, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 8) nowo wydzielonej działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 9) froncie działki - należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 10) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych;
- 11) zabudowie bliźniaczej - należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych;
- 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 13) dachu półpłaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25°;
- 14) 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 warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyższej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów;
- 2) linie, o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów;
- 3) w zakresie formy, kolorystyki i wystroju budynków ustala się:
 - a) obowiązuje nakaz ujednoczenia formy, detalu architektonicznego i kolorystyki budynków oraz elementów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych działek budowlanych,

- b) 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,
 - c) wykluczenie stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz typu sidding,
 - d) nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i czerni w odcieniach matowych,
 - e) dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji i dachu budynków innej niż określona w lit. b, wyłącznie dla elementów dekoru architektonicznego związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiorników retencyjnych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń w tym zakresie wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów oraz wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy dachu istniejących budynków podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w przypadku gdy odbiega ona od ustalonej w planie lub przyjęcie formy dachu ustalonej dla poszczególnych terenów;
- 7) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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

- 1) nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 2) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- 3) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
 - a) paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 6) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MNW-MNB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-MNB-U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami MNW-MNB i MNW-MNB-U nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami MNW-MNB i MNW-MNB-U nie mniejszy niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej i 11 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się, że w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnienia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) dopuszczenie realizację dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość nie mniejsza niż:
 - 6 m w celu zapewnienia dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych,
 - 8 m w celu zapewnienia dojazdu do powyżej 3 działek budowlanych,
 - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje nakaz lokalizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m,
 - c) przy realizacji dojazdów będących przedłużeniem dróg i dojazdów już istniejących należy wykonać nowo realizowany odcinek z zachowaniem szerokości części istniejącej,
 - d) na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia potrzeb parkingowych związanych z projektowaną w granicach działek budowlanych inwestycją, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usług - 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

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

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

- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznaczenie w pierwszej kolejności dróg oznaczonych symbolami KDD i KR;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewydzielonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) w zakresie systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z projektowanej lub istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody, w tym związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych oraz kryzysowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie systemu kanalizacji:
 - a) nakaz objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy projektowanej lub istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje nakaz bilansowania odprowadzanych wód opadowych i roztopowych w granicach działki inwestora, z uwzględnieniem:
 - a) obowiązku bilansowania odprowadzanych wód opadowych w granicach działki inwestora, z dopuszczeniem odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń określonych w lit. b,
 - b) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie tych wód w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, studni chłonnych 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 rozsączenie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaży rozsączających, obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeniach dopuszczonych przepisami prawa,
 - obowiązuje nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w tym drogi, przed spływaniem wód opadowych lub roztopowych,
 - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - c) dopuszczenie realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

- d) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,
 - e) należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;
- 7) w zakresie systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - c) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
- 8) w zakresie systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną i istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników na gaz;
- 9) w zakresie systemu ciepłowniczego:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
 - b) dopuszczenie wykorzystania do dostawy ciepła instalacji, o których mowa w pkt 7 lit. c;
- 10) w zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 3.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z:

- 1) wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
 - 2) budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB** (pow. 9,28 ha), **2MNW-MNB** (pow. 3,20 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) odległość pomiędzy parą budynków w zabudowie bliźniaczej, a kolejną zabudową nie może być mniejsza niż 10 m,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż **30%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,6**,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów niewydzielonych, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi dojazdowe i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - i) istniejące działki budowlane powstałe przed wejściem w życie ustaleń planu o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. h są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - **9 m** dla budynków mieszkalnych,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - **9 m** dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków mieszkalnych – **2**,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
 - m) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - n) parametry dachu - dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównej połąci dachowej od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych, lukarn i wykuszy,
 - o) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków w zabudowie wolnostojącej - 30 m i bliźniaczej - 15 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 planu;
- 5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**

- a) tereny znajdując się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
- b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w §7 pkt. 2;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9, w tym w zakresie powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, tj. 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KR, 3KR oraz dojazdów niewydzielonych i ulicy Wierzbowej położonej poza granicami planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;
- 11) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB-U** (pow. 0,10 ha), **2MNW-MNB-U** (pow. 1,43 ha), **3MNW-MNB-U** (pow. 0,86 ha), **4MNW-MNB-U** (pow. 0,12 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługi;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) odległości pomiędzy budynkami w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 10 m,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług handlu (za wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego), turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,
 - e) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż:
 - **60%** powierzchni działki budowlanej dla terenu 4MNW-MNB-U,
 - **40%** powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów,
 - h) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od **0,0** do **0,8**,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - nie mniejszy niż **25%** powierzchni działki budowlanej dla terenu 4MNW-MNB-U,

- nie mniejszy niż **30%** powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż **800 m²** dla zabudowy wolnostojącej i **400 m²** dla zabudowy bliźniaczej, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów niewydziałonych, dla których parametry i powierzchnię wydzielen geodezyjnych należy kształtować wg zapotrzebowania technicznego oraz w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod oznaczone na rysunku planu drogi dojazdowe i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - k) istniejące działki budowlane powstałe przed wejściem w życie ustaleń planu o minimalnej powierzchni mniejszej niż określona w lit. j są dopuszczone do zagospodarowania, przy uwzględnieniu wskaźników i parametrów określonych dla terenów,
 - l) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz mieszkalno – usługowych: **11 m** na terenie 4MNW-MNB-U oraz **9 m** na pozostałych terenach,
 - **6 m** dla budynków gospodarczych i garaży,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: **11 m** na terenie 4MNW-MNB-U oraz **9 m** na pozostałych terenach,
 - n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż dla:
 - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – **3** na terenie 4MNW-MNB-U oraz **2** na pozostałych terenach,
 - budynków gospodarczych i garaży – **1**,
 - o) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie więcej niż **0,8 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,
 - p) parametry dachu - dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównej połąci dachowej od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów naczółkowych, lukarn i wykuszy oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - q) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków w zabudowie wolnostojącej – 30 m i bliźniaczej - 15 m,
 - r) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych na jednej działce budowlanej – **400 m²**;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu, w tym w zakresie lokalizacji zabudowy na działce budowlanej oraz kolorystyki elewacji i dachu;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 planu;
- 5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w §7 pkt 2;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 planu;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9, w tym w zakresie powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 planu,

- b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, tj. 2KDD, 4KDD, 5KDD, 9KDD, 10KDD, 1KR oraz dojazdów niewydzielonych i ulicy Wierzbowej położonej poza granicami planu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 planu,
b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §12;

11) stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości - 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (pow. 0,68 ha), **2KDD** (pow. 0,26ha), **3KDD** (pow. 0,26 ha), **4KDD** (pow. 0,27 ha), **5KDD** (pow. 0,20 ha), **6KDD** (pow. 0,23 ha), **7KDD** (pow. 0,06 ha), **8KDD** (pow. 0,05 ha), **9KDD** (pow. 0,29 ha), **10KDD** (pow. 0,13 ha), **11KDD** (pow. 0,14 ha) ustala się:

1) przeznaczenie: drogi dojazdowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w §5 pkt 4,

- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDD - nieregularna od 10 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDD - plan ustala jedynie wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 5 do 8 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDD - nieregularna od 10 do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4KDD - 10 m, na odcinku plan ustala jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 3 do 4 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KDD - nieregularna od 10 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 6KDD - 10 m,
- 7KDD - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8KDD - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9KDD - nieregularna od 12 do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KDD - 10 m,
- 11KDD - 12 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 17x20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

5) zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:

- a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w §7 pkt 2;

- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9, w tym w zakresie powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;
- 11) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** (pow. 0,06 ha), **2KR** (pow. 0,04 ha), **3KR** (pow. 0,02 ha), ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w §5 pkt 4,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KR – nieregularna od 8 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 2KR - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10x14 m,
 - 3KR – 10 m;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 planu;
- 5) **zasady granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie:**
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,
 - b) dla Zbiornika, o którym mowa w lit. a należy uwzględnić zasady określone w §7 pkt 2;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9, w tym w zakresie powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 planu,
 - b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących lub projektowanych sieci;
- 10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §12;
- 11) **stawka procentowa służąca do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości** – 0%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 18. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części Miasta Żukowa ograniczonego od strony północnej granicą miasta, od strony wschodniej ul. Gdyńską, od strony południowo-wschodniej działką nr 1740 stanowiącą drogę i od strony południowo-zachodniej granicą lasu i ul. Leszczynową, gmina Żukowo, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLII/685/2006 z dnia 31.03.2006 r., przyjęta Uchwałą nr XLIII/713/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr. 100 poz. 1960).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żukowie

Katarzyna Cichowicz



GMINA ŻUKOWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA ŻUKOWO I WSI ŻUKOWO W REJONIE ULIC: GÓRKI, WIERZBOWEJ, LEŚNEJ I JÓZEFA DAMBKA, GM. ŻUKOWO

układ współrzędnych PL-2000 strefa 6,
kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Kartuzach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/267/2025
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 grudnia 2025 r.

0 25 50 100 150 m



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲— nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10— wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

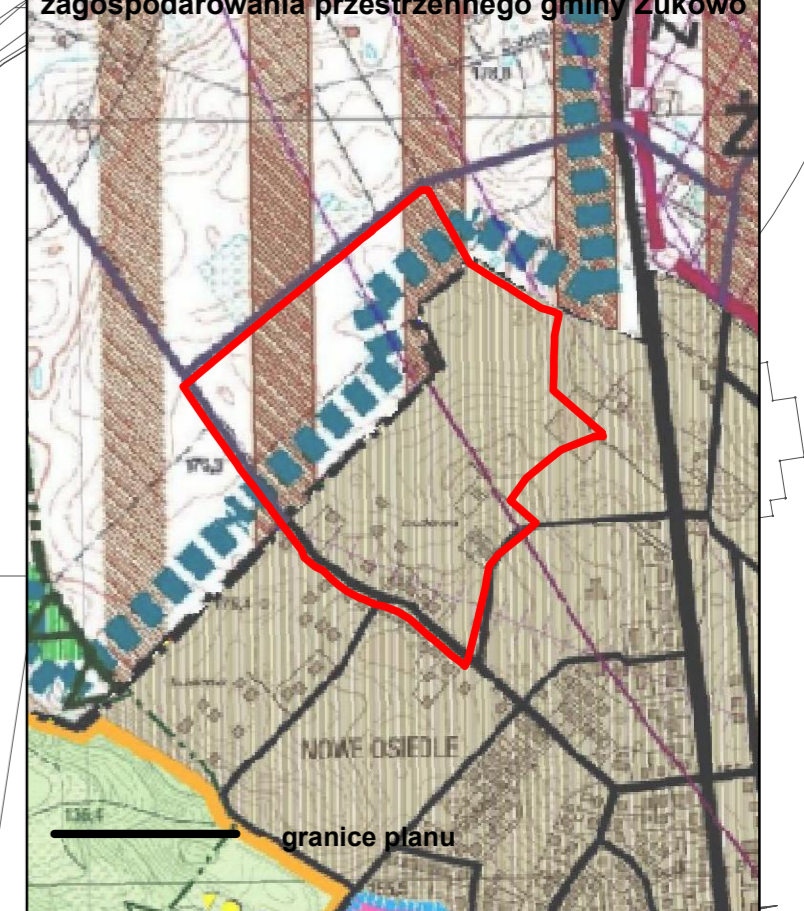
Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-MNB-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- KDD – tereny dróg dojazdowych
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie przestrzenne symboli przeznaczenia terenów

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo



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

Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta:

- centrum miasta
- funkcje administracyjne
- funkcje usługowe centrum kulturowego
- funkcje usługowe publiczne i komercyjne
- dopelnienie struktury miejskiej w zakresie funkcji mieszkalnictwa, usług, produkcji, magazynów, składów, terenów zieleni
- tereny zieleni / tereny zieleni jako uzupełnienie innych funkcji
- funkcje kultury, sportu i rekreacji
- Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:
 - obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Miasta Żukowo i wsi Żukowo w rejonie ulic: Górki, Wierzbowej, Leśnej i Józefa Dambka, gm. Żukowo**, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Żukowo w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	24.02.25	Osoba fizyczna	Ustalenia dotyczące całego obszaru planu i w zakresie szczegółowym terenu 4MNW-MNB-U	+ pkt. 1, 3, 5, 6	- pkt. 2, 4	+ pkt. 1, 3, 5, 6	- pkt. 2, 4	<p>Pkt. 1 uwaga dotyczy zmiany definicji zabudowy bliźniaczej w zakresie rozdzielenia budynków ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi. Ustalenia planu zostaną dostosowane do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Uwaga w tym zakresie zostaje uwzględniona.</p> <p>Pkt. 2 uwaga dotyczy określenia definicji terenu zespołu zieleni urządzonej. Uwaga nie ma osadzenia formalnego.</p>

							<p>Wskazywane w uwadze niejasności pokrycia terenu roślinnością trawiastą, drzewami i krzewami wykracza poza zakres planu regulowany przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu określono wskaźniki i parametry urbanistyczne regulowane art. 15 tej ustawy. Kompozycja przestrzenna zespołu zieleni urządzonej nie stanowi przedmiotu planu miejscowego a jedynie warunki zagospodarowania działki budowlanej w procesie inwestycyjnym. Definicja terenu zieleni została określona w art. 5 pkt. 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody(Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami). Biorąc pod uwagę unormowane prawnie zasady techniki prawodawczej plan miejscowy nie może regulować przepisów wyższego rzędu. Uwaga w tym zakresie nie zostaje uwzględniona.</p> <p>Pkt. 3 uwaga dotyczy wykreślenia z projektu planu ustaleń dotyczących zabezpieczeń działek przed napływającymi wodami opadowymi lub roztopowymi. Właściciel nieruchomości nie może ponosić odpowiedzialności przez wodami opadowymi lub roztopowymi napływającymi na jego nieruchomość. Nieruchomość powinna być jedynie zabezpieczona przed odpływem wód na działki sąsiednie, za co ponosi on prawną odpowiedzialność. Uwaga w tym zakresie zostaje uwzględniona.</p> <p>Pkt. 4 uwaga dotyczy dopuszczenia realizacji w ustaleniach projektu planu instalacji OZE wykorzystujących siłę wiatru. Uwzględnienie uwagi powodowałoby możliwość powstania uciążliwości dla działek sąsiadujących ze sobą, nawet w przypadku stosowania instalacji o niskiej emisji hałasu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>Obszar planu w docelowym zagospodarowaniu przyjmie formę zwartej zespołu zabudowy, w którym pojawienie się źródeł uciążliwości może prowadzić do powstania istotnych konfliktów przestrzennych. Uwaga w tym zakresie nie zostaje uwzględniona.</p> <p>Pkt. 5 uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych na terenie 4MNV-MNB-U do 11 m (obecnie 9 m) oraz liczby kondygnacji tych budynków do 3 (obecnie 2), zgodnie z parametrami zabudowy wskazanymi w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych dla nieruchomości sąsiadującym z planem. Uwaga ma uzasadnienie przestrzenne – nawiązanie do zabudowy znajdującej się i projektowanej w sąsiedztwie. Zmiana nie powoduje wpływu na sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – nie powoduje znaczącego wzrostu intensywności zabudowy, pozostałe wskaźniki urbanistyczne nie ulegają zmianie.</p> <p>Pkt. 6 uwaga dotyczy wprowadzenia do projektu planu definicji dachu płaskiego. Stosowna definicja zostanie wprowadzona do projektu planu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/267/2025
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 22 grudnia 2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Miasta Żukowo i wsi Żukowo w rejonie ulic: Górki, Wierzbowej, Leśnej i Józefa Dambka, gm. Żukowo, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w pkt. 1 inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Żukowo, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/267/2025

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 22 grudnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę