

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**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 uchwała, 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., uchwała 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) zieleni izolacyjną w postaci, rzędowego 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 IUS 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 m<sup>2</sup> 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 powyższym 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 zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych źródeł lub z sieci.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenie 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 jednorodzinne 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 jednorodzinne wolnostojącego;
- 3) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,

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 ścieżca 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 Rębiechowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębiechowo - 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 Rębiechowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębiechowo – 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**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

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 .....  
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 m<sup>2</sup> 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 .....

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 29 października 2024 r.

Załącznik4.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**

## Uzasadnienie

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

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały 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.

##### 2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 1,6 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy tereny zabudowy przy ul. Słonecznej,
- 2) od wschodu ul. Słoneczna,
- 3) od południa tereny zabudowy przy ul. Żurawiej,
- 4) od zachodu tereny rolne.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu była zmiana przeznaczenia terenów w rejonie ul. Słonecznej, Do Strzelenki i Żurawiej. Zmianie podlegają tereny przeznaczone pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej pod funkcje usług sportu. W planie wyznaczone mają zostać tereny pod możliwość realizacji terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych.

##### 4. Plany obowiązujące

Na części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą 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 Rębiechowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębiechowo – Leżno oraz część terenów od drogi Czaple – Lniska do południowej granicy wsi Czaple, gmina Żukowo zmieniony Uchwałą 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 Rębiechowo, od strony zachodniej drogą gminną Rębiechowo - Leżno oraz część terenów od drogi Czaple - Lniska do południowej granicy wsi Czaple, gmina Żukowo. Północna oraz południowa część obszaru niniejszego opracowania znajduje się w granicach terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (5.MN,U oraz 8.MN,U). Poza tym w granicach opracowania występują również tereny drogowe, takiej jak tereny dróg lokalnych obejmujące ul. Słoneczną i ul. Żurawią (03.KL, 04.KL), a także teren pasa technicznego wzdłuż ul. Do Strzelenki. Środkowa część obszaru opracowania nie posiada obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

##### 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

W północnej części obszaru objętego planem znajdują się niezagospodarowane tereny zielone, na których występują zadrzewienia oraz zakrzewienia. Są to tereny własności prywatnej (dz. nr \* ob. Czaple) oraz własności gminnej (dz. nr 167, 168, 169 ob. Czaple). Obecnie na działce ewidencyjnej nr 167 znajduje się zabudowa tymczasowa – kontenerowa oraz utwardzony plac. Wzdłuż północnej granicy obszaru planu przebiega droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.

W środkowej części obszaru planu, pomiędzy ul. Do Strzelenki oraz ul. Żurawią znajduje się gospodarstwo rolne, na które składa się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz cztery budynki gospodarcze.



W południowej części obszaru opracowania, na południe od ul. Żurawiej, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynku bliźniaczego na działce nr ~~199/4~~ i \* oraz \* . Przy ul. Żurawiej na działce nr 199/4 i 199/5 znajduje się przystanek autobusowy oraz plac zabaw. Jest to teren własności Gminy Żukowo.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żukowo**

(uchwała Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. ze zmianami)

Zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy, wieś Czaple należy do strefy negocjacji – kierunku intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego, którego dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa i usługowa. Północna część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego.

Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny zabudowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki dachów. Zaleca się lokalizację zadrzewień w formie szpalerów drzew wskazanych w planie wzdłuż terenów usług sportu.

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

W granicach planu nie ma ustanowionych prawnie form ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Zgodnie z ustaleniami plan wprowadzone zostały różne formy ochrony istniejącej zieleni. Ustala się nakaz stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 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;
- nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111).

Ponadto w planie ustalono procent powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach planu nie ma gruntów rolnych i leśnych.

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

Część północna obszaru 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 badań archeologicznych. Ich zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary ani obiekty wpisane do rejestru zabytków. Nie występują także zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

#### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)**

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne mogą wpłynąć na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze planu i tym samym przyczynią się do wzrostu podatków i miejsc pracy.

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

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Większość obszaru planu stanowią grunty własności prywatnej. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się przeznaczenia gruntów prywatnych pod funkcje związane z celami publicznymi, poza przeznaczeniem terenu pod drogi publiczne.

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

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

W planie ustalone zostały przeznaczenie terenów pod funkcje usług sportu, które mają stanowić publiczne miejsca ogólnie dostępne służące mieszkańcom gminy. W granicach terenu 1US ma zostać utworzone boisko sportowe, a na terenie 2US znajdować się mają place zabaw dla dzieci.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Zgodnie z ustaleniami planu umożliwia się realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

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

Sporządzając projekt planu Burmistrz Gminy Żukowo zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Gminy Żukowo ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni i w tym czasie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składania uwag do projektu planu ukazały się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na gminnej stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

Ustalając przeznaczenia i możliwe zagospodarowanie terenów w planie Burmistrz Gminy Żukowo wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje usług sportu. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

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

Tereny objęte planem w obszarach istniejącej zabudowy mają wykształcony układ transportowy w oparciu o istniejące drogi. Plan nie ma bezpośredniego wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego.

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

W planie miejscowym wyznaczony został teren IKO, który przeznaczony jest pod funkcje obsługi komunikacji.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury zabudowy głównie z zabudową mieszkaniową wsi Czaple. Tereny niezainwestowane to niewielkie obszary w północnej części planu w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, gdzie przewiduje się kontynuację zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

## **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało uchwalone uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. i było w latach 2003-23 aktualizowane. Aktualność Studium potwierdziła również wykonana w sierpniu 2017 r., ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zawarta w uchwale Nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Projekt planu jest zgodny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi w Studium.

## **16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)**

Ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Zakłada się jedynie korektę szerokości istniejących dróg publicznych. Będzie to wymagało wykupu maksymalnie 590 m<sup>2</sup> gruntów stanowiących własność prywatną.

Dla całego obszaru planu poza terenami układu komunikacyjnego i istniejących terenów infrastrukturalnych i zieleni przewiduje się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. W sytuacji gdy nie następuje zmiana przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego planu nie przewiduje się wpływu do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej. Prognozowany jest niewielki wzrost wpływów z podatków od nieruchomości. Może on wystąpić na terenach w niewielkim stopniu zabudowane oznaczone w planie jako: 1MN-U, 2MN-U po ich zabudowaniu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w planie. Wielkość wpływów uzależniona jest od tempa powstawania zabudowy, a także stawek podatków od nieruchomości na dany rok.

### **III. PROCEDURA**

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

Burmistrz Gminy Żukowo ogłosił, zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Żukowo uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 30 lipca 2024 r. do 30 sierpnia 2024 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Kościerskiej 2A w dniu: 14 sierpnia 2024 r. o godz. 14.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 16 września 2024 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

## 2.Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404).

BURMISTRZ  
*Mariola Zmudańska*  
Mariola Zmudańska

\*Dane zostały zanonimizowane na podstawie art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 902)

KIEROWNIK REFERATU  
URBANISTYKI

*Janusz Elias*

SEKRETARZ GMINY

*Natalia Sienakowska*  
Natalia Sienakowska