

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), 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.) 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/379/2020 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo, Rada Miejska w Żukowie, po sprawdzeniu, że nie narusza ona Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, przyjętego Uchwałą XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r. i Nr XI/151/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r., Nr LIX/773/2023 z dnia 30 maja 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres opracowania i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały nr XXIX/379/2020 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 13,4 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,

3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów, na które podzielony został obszar planu; każda karta terenu wyróżniona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z:
 - a) kolejnego numeru terenu,
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - e) granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **makroniwelacja** – należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 0,5 m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok kondygnacji budynku wolno stojącego;
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną linię dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m; ustalenia w zakresie linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 4) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych; ustalenia dot. wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 8. . Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu oraz drobne usługi i obiekty handlowe o gabarytach typu „kiosk” zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; ceramiczne – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
 - c) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości o wykończeniu matowym; dopuszcza się dachy przeszklone;
- 5) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce; dla takich elementów budynku jak np.: zadaszone wejścia, lukarny oraz dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp.) - kształt dachu dowolny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) istniejące budynki, których gabaryty, kształt dachu bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy bez możliwości przekraczania ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych oraz w przypadku, gdy budynek położony jest w odległości od drogi mniejszej niż ustala nieprzekraczalna linia zabudowy, bez możliwości przybliżania żadnej części budynku do drogi;
- 7) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze planu ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,
 - b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,
 - d) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz makroniwelacji za wyjątkiem inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną;
- 2) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w obszarze planu ustala się obowiązek:
 - a) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód,
 - b) zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

- 1) w planie wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków: wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres określa wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych oznaczonego na rysunku planu obowiązuje ochrona w zakresie historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji).

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną w obszarze planu są tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności.

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

- 1) w planie wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniowo-usługową MNU – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 3) w zakresie gospodarki ściekami: cały obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji Żukowo;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska - obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego;
- 5) cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach;
- 6) w obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) w obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) w planie wskazano granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 9) w zakresie przepisów sanitarnych: na terenie planu wskazano czynny cmentarz wraz ze strefami ograniczeń 50m i 150 m;

§ 13. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów MN - 1500 m²,
 - b) dla terenów MNU – 1000 m²,
 - c) dla pozostałych terenów – nie określa się,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 6 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 130°.

2. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 3) w celu regulacji działek drogowych.

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów.

5. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

6. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

7. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowego dojazdu (lub drogi) zapewniających dojazd do działek, dojazd ten (lub droga) powinien mieć szerokość minimum 8 m, na końcu zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5m x 12,5m lub powinien zapewniać wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

8. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działki dopuszczona w ustaleniach szczegółowych.

9. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne i drogi wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

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

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi ulica Konopnickiej oraz ulica Żeromskiego (poprzez układ dróg gminnych poza zakresem planu),
 - b) na obszarze planu przewiduje się realizację układu dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym połączenia z terenami zabudowy położonymi poza granicami planu;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na własnej działce;
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
 - a) woda – z sieci wodociągowej,
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej,

c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się remont sieci napowietrznej; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych następowych; dopuszcza się realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru, biogazowni oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej,

d) ścieki bytowe i komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej; retencja w obrębie własnej działki, dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
- wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy odrębne,

f) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne,

g) ogrzewanie – z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej; dopuszcza się wykorzystanie jako źródła ogrzewania instalacji, o których mowa w pkt. 3 lit. c,

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

i) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dodatkowe ustalenia:

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

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

- o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy istniejących drogach,
- dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenów rolniczych do czasu zagospodarowania terenów na funkcje ustalone w planie;
- 3) na czas budowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zaplecza budowy, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub przy granicy z drogą lub dojazdem niezależnie od ustalonej linii zabudowy.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Karta terenu: **1.MN, 2.MN;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej; dopuszcza się usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 100 m²; dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na działce;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - e) wysokość zabudowy: do 9 m, maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m,
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°,
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 1.MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od dróg KDD lub KDW lub dojazdów,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - minimum 2 miejsca na 1 lokal,
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;
- 9) stawka procentowa - 30%.

2. Karta terenu: 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4MNU;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, w układzie wolno stojącym; dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - e) wysokość zabudowy do 9 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m,
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°,
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 2.MNU znajduje się budynek o wartościach historyczno-kulturowych – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd do terenu 4.MNU od drogi 4.KDD, dojazd do pozostałych terenów od dróg KDD lub KDW,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - budynki mieszkalne - minimum 2 miejsca na 1 lokal,
 - budynki usługowe – 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - budynki usług turystyki – 4 miejsca na 10 łóżek,
 - wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;
- 9) stawka procentowa - 30%.

3. Karta terenu: **1.ZP**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) dopuszcza się zadrzewienia,
 - c) dopuszcza się urządzenie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i deszczowych,
 - d) dopuszcza się terenowe urządzenia turystyczne i rekreacyjne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu od drogi KDD,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych: nie określa się;
- 9) stawka procentowa - 0%.

4. Karta terenu: **1.U,US,UZ;**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej, w układzie wolno stojącym; dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego; dopuszcza się budynki gospodarcze, wolnostojące garaże i wiaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - e) wysokość zabudowy do 10,5 m; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m,
 - f) kształt dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°,
 - g) dla parterowych części budynków dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - i) dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i wiat obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m² oraz maksymalna wysokość 6 m; dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu drogi KDD lub KDW,
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- budynki usługowe – min. 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej oraz min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
- budynki usług turystyki – min. 4 miejsca na 10 łóżek,
- wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - według przepisów odrębnych;

9) stawka procentowa - 30%.

5. Karta terenu: **1.W**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa – zbiornik retencyjny; dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjne jako towarzyszące, w tym miejsca wypoczynku i przejścia piesze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy;
- 8) stawka procentowa - 0%.

6. Karta terenu: **1.K**;

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty chronione;
- 5) zasady podziału nieruchomości: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od drogi KDD;
- 8) stawka procentowa - 0%.

7. Karta terenu: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD**;

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - b) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 7) stawka procentowa – 0%.

8. Karta terenu: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW;**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu 1.KDW leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1;
- 5) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 14;
- 7) stawka procentowa – 0%.

§ 18. Ustalenia końcowe:

- 1) wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo;
- 2) uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

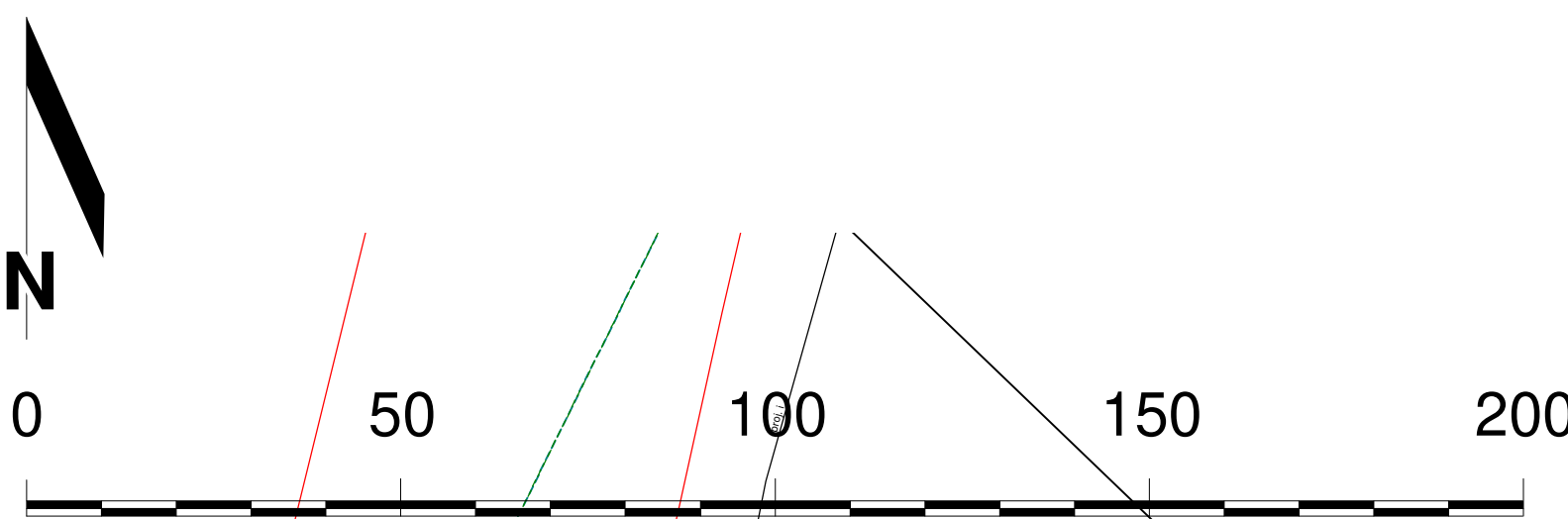
Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żukowie

Katarzyna Cichowicz

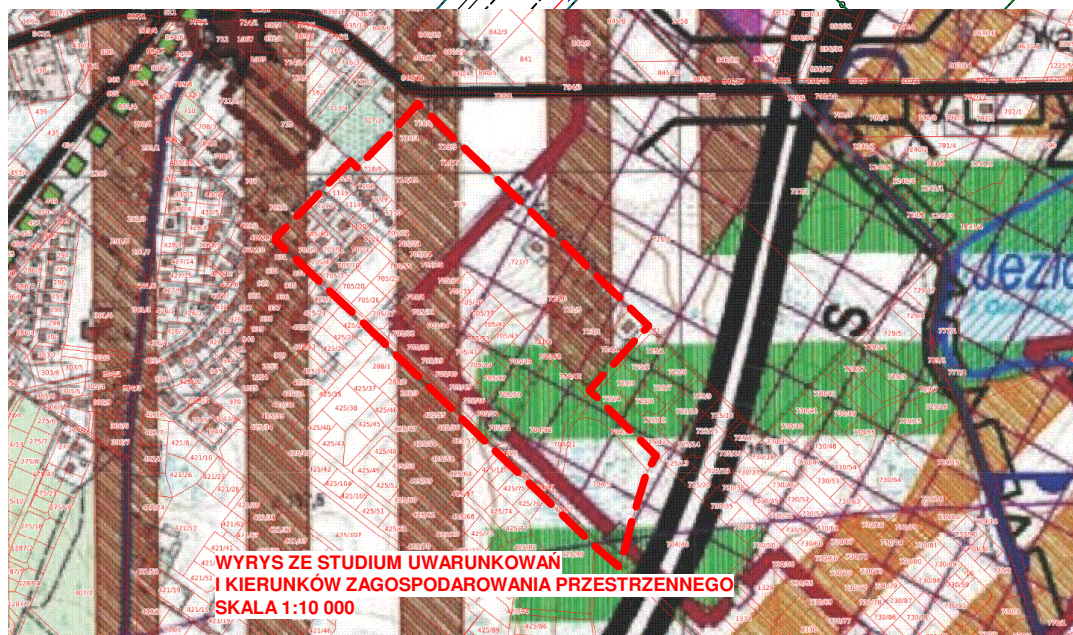
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI CHWASZCZYZNO,
W REJONIE ULIC: ŻEROMSKIEGO I KONOPNICKIEJ,
GM. ŻUKOWO

SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE
Z DNIA2025 ROKU



- OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ
 - U,US,UZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
 - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - W TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA DESZCZOWA - ZBIORNIK RETENCYJNY
 - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA SANITARNA
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- WALORY DÓBR KULTURY
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICE STREF OGRANICZEŃ 50M I 150M OD CMENTARZA
- UWAGA: CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W AGLOMERACJI SCIEKOWEJ ŻUKOWO
- POZOSTAŁE INFORMACJE I OZNACZENIA
- PROPONOWANE DOJAZDY



Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju przyrodniczego

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

- obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego

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

OP2 - obszar w rejonie miejscowości Chwaszczyno i jeziora Osłowskiego - obszar ułatwienia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

- strefa ochronna ujęcia wód podziemnych "Osowa" w Chwaszczynie - teren ochrony podziemnej
- otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

Id	przeznaczenie	powierzchnia
1	K	98
1	KDD	900
2	KDD	4 267
3	KDD	1 231
4	KDD	2 425
1	KDW	2 186
2	KDW	688
3	KDW	918
4	KDW	1 014
5	KDW	2 801
1	MN	22 081
2	MN	24 452
1	MNU	9 767
2	MNU	14 254
3	MNU	12 047
4	MNU	8 780
1	U,US,UZ	9 818
1	W	13 708
1	ZP	2 444

z dnia.....2025 r.

					2.-	Uwagi nie uwzględnia się. Pozostawia się przeznaczenie z możliwością zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej.
--	--	--	--	--	-----	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

- 1) art. 18 ust. 1 pkt 1-3 i art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
 - d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 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

Uzasadnienie

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno, w rejonie ulic: Żeromskiego i Konopnickiej, gm. Żukowo.

Administracyjnie obszar objęty planem leży w gminie Żukowo, która jest położona w powiecie kartuskim, w środkowej części województwa pomorskiego. Chwaszczyno znajduje się w odległości ok. 11 km na północny-wschód od Żukowa (siedziby władz gminy). Jest to fragment wsi i obrębu Chwaszczyno o łącznej powierzchni około 13,4 ha. Chwaszczyno to drugie pod względem liczby mieszkańców sołectwo gminy Żukowo, ośrodek mieszkalny z przewagą zabudowy jednorodzinnej o charakterze podmiejskim, położony w północnej części gminy. Obręb Chwaszczyno graniczy z Gdynią (w kierunku północno-wschodnim) i z Gdańskiem (na wschodzie).

Celem opracowania miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania przestrzennego dla południowo-wschodniej części obrębu Chwaszczyno oraz dostosowanie jego ustaleń do obowiązującego studium uikzp gminy Żukowo. Są to w części tereny już zabudowane, a w części tereny niezabudowanych działek gruntu o dużej presji urbanizacyjnej w związku z położeniem w bliskiej odległości miasta Gdańska.

Granice obszaru planu obejmują tereny częściowo niezainwestowane południowo-wschodniej części wsi i obrębu Chwaszczyno, o pow. ok. **13,4 ha** w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Są to grunty w części budowlane i zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej częściowo z usługami, a w części grunty niezabudowane klasy użytkowane rolniczo RII, RIIIa, RIIIb, Ps III, RIVa oraz nieużytki z terenami podmokłymi. Na terenie części działek 705/49, 705/50, 705/51, 705/52 Ps III przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę istnieje zbiornik wodny. Na działce nr 704/5 (nieużytek) zakończono prace ziemne dotyczące budowy zbiornika retencyjnego. Część gruntów rolnych użytkowana jest rolniczo. Część gruntów klas RII, RIIIa, RIIIb, dla których do tej pory nie sporządzono planu, o łącznej powierzchni ok. 2,38 ha wymagała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. Dojazd do terenów odbywa się głównie ul. Żeromskiego. W trakcie procedury planistycznej uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze (dec. DNI.tr.602.270.2024 z dnia 13 listopada 2024 roku).

W strukturze funkcjonalnej gminy obszar objęty planem należy do rejonu północnego i północno-zachodniego znajdującego się w strefie rozwoju gospodarczego - osadniczego, obejmującego wsie Chwaszczyno, Tuchom, Nowy Tuchom, Miszewko, ze względu na położenie w ciągu drogi krajowej nr 20 oraz w zasięgu oddziaływania gospodarczego miasta Gdańska i miasta Gdyni. Występują tu funkcje: mieszkaniowe (głównie jednorodzinne), usługowe, produkcyjne i magazynowo – składowe. Łącznie, rejon północny skupia ok. 16,24 % mieszkańców gminy. Wschodnia część obszaru objętego planem to obszary przyrodniczo-krajobrazowe.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem pozwoli wypełnić strukturę przestrzenną w obrębie wsi Chwaszczyno na terenach dotychczas niezagospodarowanych, pozwoli na powstanie nowej zabudowy jako kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie, pozwoli także wypełnić zadania z zakresu gospodarki komunalnej (realizacja uzbrojenia terenu i układu komunikacyjnego) oraz wykształcić system przestrzeni publicznych opartych o układ ulic. Celem również ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych, ograniczenia wysokości zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy,

b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,

d) ograniczenia makroniwelacji terenu do niezbędnych dla posadowienia budynku oraz realizacji elementów infrastruktury technicznej, w tym dróg,

e) ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

f) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,

g) zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych,

h) klasyfikacji terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska, w tym niedopuszczenie lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tj. wymagania zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie dla osób ze szczególnymi potrzebami;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

6) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w związku z położeniem obszaru planu:

a) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy,

b) część obszaru objętego planem znajduje się w odległości mniej niż 5 km od granicy lotniska - zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi, przejścia piesze;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Żukowo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Gminy Żukowo rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęły wnioski od osób prywatnych oraz w związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 9 wniosków od instytucji oraz żaden wniosek od osób fizycznych. Wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.11.2023 r. do 24.11.2023 r. (termin wnoszenia uwag - do 08.12.2023 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 20.11.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęły łącznie dwie uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Żukowo. Pierwsza uwaga nie została uwzględniona w całości, druga uwaga została uwzględniona częściowo. W dniach od 27.12.2024 r. do 24.01.2025 r. (termin wnoszenia uwag - do 07.02.2025 r.) wyłożono ponownie projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), które zostały zmienione na skutek uwzględnienia uwag. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 13.01.2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną. Do wyłożonego projektu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi: lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych;

3) na obszarze planu znajdują się tereny niezainwestowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projekt przewiduje powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej, uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo w oparciu o kryteria zawarte w uchwale Nr XXXIII/377/2017 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 stycznia 2017 r. (uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, do której załącznikiem jest "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo").

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - nie dotyczy. Zgodnie art. 32 ust. 2 burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Obecnie Burmistrz Żukowa rozpoczął prace nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Po zakończeniu tych prac, wyniki powyższej analizy zostaną przekazane do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie przekazane radzie gminy do zatwierdzenia w formie uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Żukowo.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zostało uchwalone uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienione uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., oraz Nr XI/151/2019 z dnia 27.08.2019 r., Nr LIX/773/2023 z dnia 30 maja 2023 r. Rady Miejskiej w Żukowie. W tej sytuacji należy przyjąć, że Studium jest aktualne. Projekt planu respektuje wyznaczone w Studium zasięgi terenów wskazanych jako obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Największe wydatki wystąpić mogą z tytułu budowy infrastruktury technicznej oraz odszkodowania z art. 36 ustawy (wykup dróg). Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.