

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr L/678/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowią powierzchnię ok. 1,13 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 zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;
- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenów: US – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) niska zieleń krajobrazowa,
 - b) historyczny starodrzew objęty ochroną,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Małkowie;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 8) ustalenia dla systemu komunikacji: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej: IW – teren wodociągów.

§ 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. Na terenie objętym planem ustala się: teren usług sportu i rekreacji (US).
2. Tereny układu transportowego, dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
3. Tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, dla których ustalenia zawarte są w § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - 1) obowiązuje zachowanie istniejących drzew – historyczny starodrzew objęty ochroną w granicach zespołu dworsko-parkowego, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w granicach terenu 1US zgodnie z rysunkiem planu należy zachować niską zieleń krajobrazową z zastrzeżeniem § 12 ust. 4;
 - 3) do kształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
 - 4) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:
 - a) usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym,
 - b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych.
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 półpłaskich o kącie nachylenia 18-22 stopni obowiązuje zastosowanie połaci dwuspadowych symetrycznych z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,2 m;
 - 4) dla dachów stromych obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu;
 - 5) obowiązuje zakaz stosowania pokryć błyszczących.

4. Dla terenów usługowych sportu US dopuszcza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych nie wyższych niż wysokość zabudowy wyznaczona w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W granicach planu ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących historycznych zadrzewień;
- 4) w sytuacji wycinki drzew obowiązuje kompensacja przyrodnicza w stosunku 1:1 gatunkiem drzew tożsamych z gatunkami usuniętego zadrzewienia lub historycznymi szlachetnymi takimi jak: dąb, lipa, grab, jesion, buk.

2. W granicach planu ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji biogazowni;
- 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających norm zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy, jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

3. 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.

4. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: na granicy terenu US, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. 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;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 111).

6. 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. Fragment terenu planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, obejmującej fragment zespołu dworsko-parkowego z relikdami folwarku w Małkowie prawnie chronionego na mocy przepisów odrębnych, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego z dnia 02.09.2024 r., numer w rejestrze 2027, dla której ustala się:

- 1) stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;
- 2) ochronie podlega historyczne założenie i jego układ, w tym historyczne nasadzenia graniczne;
- 3) kształtowanie nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);
- 4) wyklucza się na elewacjach klinkier, siding; nie dotyczy okładzin z tworzyw sztucznych, których zastosowanie uwarunkowane jest wymogiem technologicznym;
- 5) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
- 6) nakaz zachowania historycznego starodrzewu – istniejące drzewa do zachowania – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz montowania urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych na dachach.

2. Cały teren planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego i zespołu dworsko-parkowego, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji dominant urbanistycznych;
- 2) kształtowanie nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);
- 3) ochronie podlega historyczne założenie i jego układ, w tym obszary wolne od zabudowy, tereny zieleni niskiej i wysokiej, układ komunikacyjny, historyczne nasadzenia graniczne;
- 4) wyklucza się na elewacjach klinkier, siding, okładziny z tworzyw sztucznych;
- 5) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
- 6) zakaz montowania urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4.

§ 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. 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.

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

§ 10. 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 20 m lub dostosowana do warunków wynikających z przebiegu pasa drogowego;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 80-100° 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.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz krajobraz priorytetowy (na dzień sporządzenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony).

2. Teren IIW w całości oraz część terenu IUS zgodnie z rysunkiem planu znajduje w granicach strefy bezpośredniej ujęcia wody. Obowiązuje stosowanie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. Szczegółne 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. Ustalenia § 5 ust. 1 pkt 2 oraz § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 nie dotyczą zabudowy i infrastruktury, planowanej w granicach planu, niezbędnej do funkcjonowania terenu wodociągów, dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z potrzebami wynikającymi z technologii, zaleca się zastosowania form maskujących na ogrodzeniach terenu (zielone przesłony – pnącza) oraz zakazuje się jaskrawej kolorystyki.

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

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:

- 1) układ dróg publicznych istniejących poza granicami planu;
- 2) drogi wewnętrzne 1KR i 2KR.

2. Ustalenia dla ciągów komunikacyjnych stanowiących drogi wewnętrzne, oznaczonych jako KR:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.

3. Urządzenie terenów komunikacyjnych winno uwzględniać elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

4. Dla terenu dróg wewnętrznych 1KR i 2KR ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§ 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 oraz studni głębinowych wraz z uzbrojeniem;
- 2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg wewnętrznych;
- 3) teren oznaczony symbolem IIW przeznaczony jest dla terenu wodociągów;
- 4) 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.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1US

1. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza się teren:
 - 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 kultury i rozrywki,
 - h) usług biurowych i administracji,
 - i) wodociągów;
- 2) jako towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych wody pitnej oraz studni głębinowych wraz z uzbrojeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: jak w stanie istniejącym.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalny 10%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalny 70%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,3 w tym nadziemna 0,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami dowolnie z zastrzeżeniem §12 pkt 1-3;
- 3) kształt dachu:
 - a) dopuszcza się dwuspadowy o symetrycznych połaciach, nachylenia głównych połaci 30–45°, dla istniejącego budynku dopuszcza się dach płaski jak w stanie istniejącym,
 - b) pozostałe wymogi dotyczące dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu z drogi poza granicami planu (ul. Pałacowa) lub drogi wewnętrznej 2KR;
- 2) zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem litery c i d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży,

- dla obiektów hotelarskich oraz budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej obiektu sportowo-rekreacyjnego lub 1 miejsce parkingowe na 400 m² powierzchni terenu;
- b) 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:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 15;
- 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.
6. Dla całego terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów IIW

1. Przeznaczenie terenu: teren wodociągów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni zabudowy: maksymalny 40%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalny 30%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0, nadziemna maksymalnie 1,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 8 m;
 - 2) wysokość obiektów budowlanych:
 - a) zbiorniki retencyjne maksymalnie 6,5 m,
 - b) pozostałych obiektów niebędących budynkami 8 m z zastrzeżeniem § 12;
 - 6) kształt dachu: dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem minimum 8 stopni z zastrzeżeniem § 5 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostęp do terenu z dróg wewnętrznych 1KR i 2KR;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych.
6. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. 1. Dla obszaru objętego planem traci moc Uchwała nr XXIV/390/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko-parkowego w Małkowie.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żukowie

Katarzyna Cichowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI MAŁKOWO W REJONIE UL. PAŁACOWEJ, GMINA ŻUKOWO

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii map zasadniczej, wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - licencja Starosty Kartuskiego nr G.6642.730.2023.AB_2205_P

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 stycznia 2025 r.

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 6)

Wyrus ze SUiKZP Gminy Żukowo
Uchwała nr LIX/773/2023 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30
maja 2023 r.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- US** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY Kształtowania krajobrazu

- NISKA ZIELEŃ KRAJOBRAZOWA

- HISTORYCZNY STARODRZEW OBJĘTY OCHRONĄ

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO Z RELIKWIAMI FOLWARKU W MAŁKOWIE
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI MAŁKOWO I ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO

PARAMETRY I WSKAŹNIKI Kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DLA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- IW** TEREN WODOCIĄGÓW

OZNACZENIA:

- granica administracyjna gminy Żukowo
- granica miasta Żukowo
- granice obrębów geodezyjnych w gminie Żukowo

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY Kształtujące strukturę przestrzenną gminy

Elementy środowiska przyrodniczego

- korytarze ekologiczne
- wody powierzchniowe i ciek wodne

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

- drogi główne / główne przyspieszone
- drogi zbiorcze
- ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe
- linie kolejowe
- przystanki kolejowe

Zakres usług w ośrodkach sieci osadniczej

- szkolnictwo podstawowe
- ośrodek obsługi turystyki i rekreacji

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

- Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju proekologicznego:
 - obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
- Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:
 - obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
 - obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze
 - obszary stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji istniejących

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

Obszar w rejonie miejscowości Rutki - lokalizacja przedłużenia projektowanej południowej odcinki Żukowa i węzła drogowego Gliniec - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

Obszary i obiekty objęte prawną ochroną zabytków

- strefa ochrony stanowiska archeologicznego

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

- Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK) Doliny Raduni, Kartuski OCHK, Przywidzi OCHK, Ołomniński OCHK - do dnia 30.10.2018r.
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK) Doliny Raduni, Kartuski OCHK, Przywidzi OCHK, Ołomniński OCHK - od dnia 31.10.2018r.

Inne obszary objęte ochroną

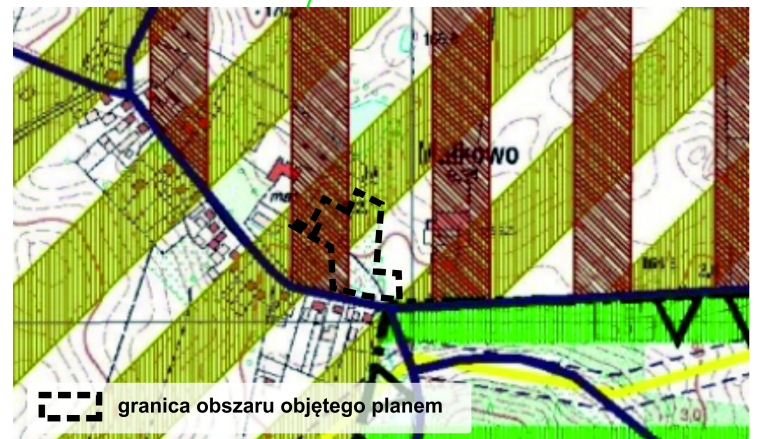
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego - tereny zagrożone wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (od Rzeki Raduni)
- obszary perspektywicznie występowania kopalin

Tereny zamknięte

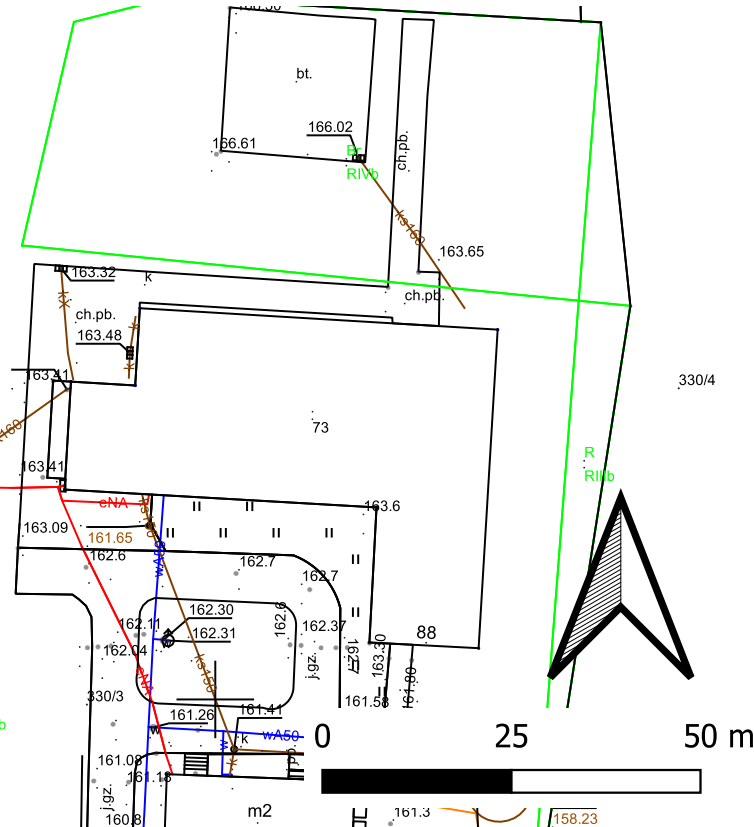
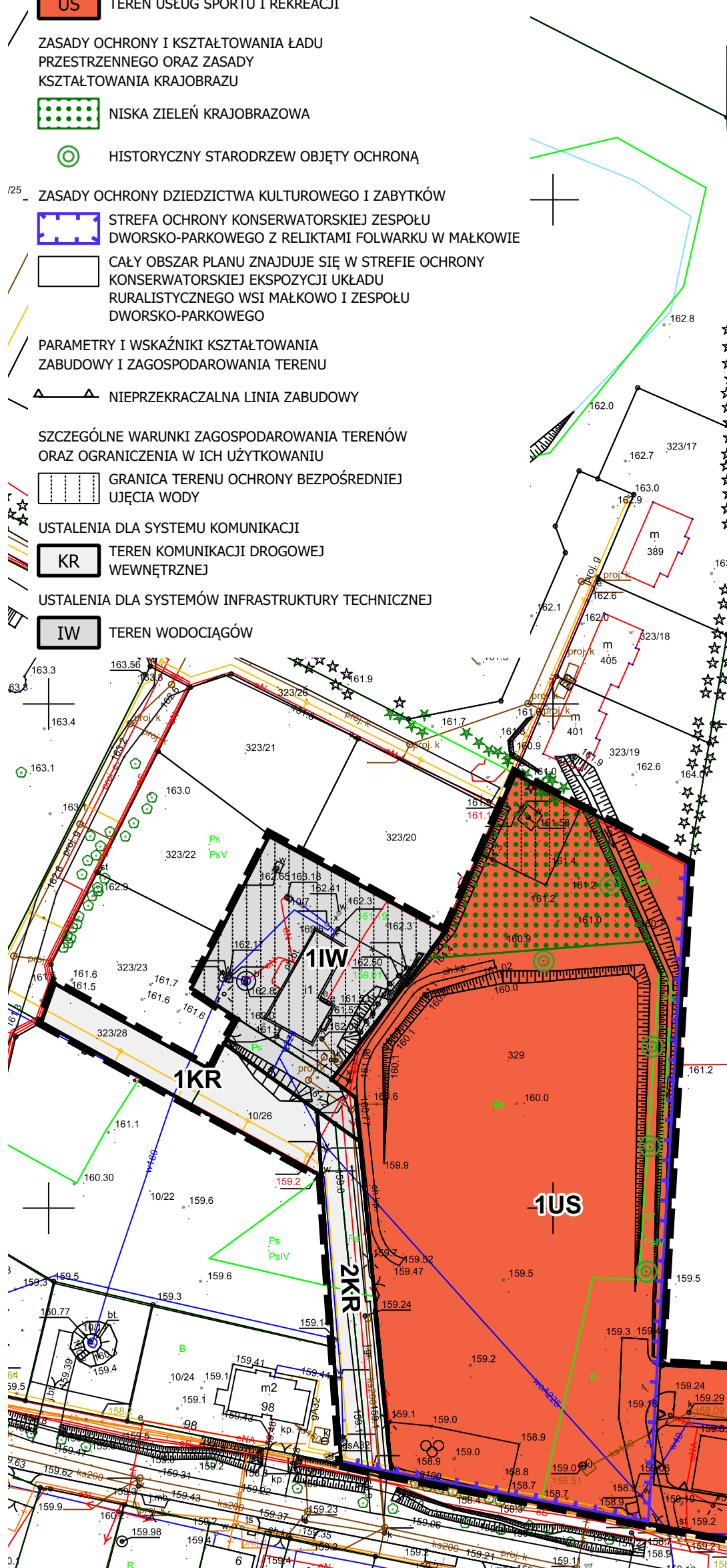
- tereny kolejowe

Legenda do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo w zakresie ujawnienia obszarów z udokumentowanymi złożami kopalin oraz doprecyzowania lokalizacji Głównego Punktu Zasilającego (GPZ) w obrębie Cłwaczyno (uchwała intencyjna nr XL/557/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 stycznia 2022 r. zmieniła uchwałę nr XVI/628/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 maja 2022 r.)

- granice opracowania zmiany studium
- udokumentowane złoża kopalin



granica obszaru objętego planem



RUGIEŃ PROJEKT PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA UL. ELEFÓW 98, 80-180 GDĄŃSK NIP 583 191 54 66			
ZAMAWIAJĄCY: BURMISTRZ GMINY ŻUKOWO	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI MAŁKOWO W REJONIE UL. PAŁACOWEJ, GMINA ŻUKOWO, DLA POTRZEB INFRASTRUKTURY WODOCIĄGOWEJ		
SKALA 1 : 1000	Załącznik nr 1	styczeń 2025	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole:	Posiadane uprawnienia:
1.	mgr inż. arch. Piotr RugieŃ	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 3) USTAWY O PZP
2.	dr inż. arch. Justyna Bręś	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP
3.	mgr Bartosz Łęczycycki	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą L/678/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej.

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

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 października 2024 r. do 22 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Żukowie. W dniu 18 listopada 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 (Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 13 grudnia 2024 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 13 grudnia 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 wójt, burmistrz, prezydent miasta przedstawia radzie gminy 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 28 stycznia 2025 r.

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

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg tych, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację dróg publicznych gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje istniejących dróg wewnętrznych.

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) w planie przeznaczona jest teren oznaczony, jako IIW dla lokalizacji infrastruktury wodociągowej (utrzymanie istniejącego przeznaczenia), gdzie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 4) w granicach terenu oznaczonego, jako IUS – teren usług sportu i rekreacji, dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych wody pitnej oraz studni głębinowych wraz z uzbrojeniem.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej: obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 stycznia 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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad sporządzeniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały nr L/678/2022 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej.

2. Położenie

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię ok. 1,13 ha.

Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od północy tereny działek nr 323/19, 323/20, 323/21,
- 2) od wschodu działka nr 330/3,
- 3) od południa ul. Pałacowa,
- 4) od zachodu tereny działek nr 10/24, 10/22, 323/28, 323/23, 323/22.

3. Cel sporządzenia planu

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małkowo w rejonie ul. Pałacowej, gm. Żukowo dla potrzeb infrastruktury wodociągowej jest przeznaczenie części obszaru objętego planem na potrzeby rozbudowy stacji uzdatniania wody w Małkowie oraz zmiana parametrów urbanistycznych ustalonych w obowiązującym planie.

4. Plany obowiązujące

Dla obszaru objętego granicami projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XXIV/390/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu dworsko - parkowego w Małkowie.

Część wschodnia obszaru objętego planem znajduje się w granicach terenu **13 US** – tereny sportu i rekreacji. Zgodnie z ustaleniami planu przeznaczenie terenu to:

- sport i rekreacja oraz niezbędne dla tych funkcji budynki, urządzenia i obiekty budowlane, miejsca postojowe, zieleń, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- wyklucza się usługi, dla których ustalono wymóg sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 Ustawy „Prawo Ochrony środowiska” oraz § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. - nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg,
- prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- wyklucza się funkcję mieszkalną,
- wyklucza się lokalizację garaży naziemnych.

Północna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach terenu **14 W** – tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę: tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu w wodę; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dla terenu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Ponadto w granicach opracowania zgodnie z obowiązującym planem miejscowym wyznaczona została droga wewnętrzna **21 KDW**.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Teren objęty granicami planu znajduje się w wschodniej części miejscowości Małkowo przy ul. Pałacowej stanowiącej drogę gminną. Od strony ul. Pałacowej na terenie działki nr 329 obr. Małkowo znajduje się dwu kondygnacyjny budynek Centrum Kultury i Sportu w Małkowie. Wjazd na działkę Domu Kultury odbywa się w jej centralnej części. Na zachód od wjazdu wzdłuż granicy działki znajduje się szpaler drzew. W zachodniej części przy drodze znajduje się boisko sportowe o nawierzchni tartanowej oraz plac zabaw z infrastrukturą dla dzieci. Wzdłuż granicy działki biegnie ścieżka piesza wokół zielonego – trawiastego terenu pełniącego rolę boiska i miejsca spotkań i zabaw. W północnej części działki znajdują się zakrzaczenia i zadrzewienia. Wzdłuż ścieżki we wschodniej i północnej części działki znajdują się okazałe kasztanowce, które stanowią relikw historycznego założenia parkowego wokół dworu w Małkowie. Budynek dworu znajduje się poza granicami planu na zachód od terenu opracowania.

W granicach opracowania znajduje się również teren infrastruktury wodociągowej z budynkiem stacji uzdatniania wody na działce nr 10/7 obr. Małkowo. W granicach opracowania znajduje się dojazd do ww. terenów, który jednocześnie jest dojazdem do terenów sąsiednich są to działki nr 10/26, 10/27, 10/28 i 10/32 obr. Małkowo.

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 Małkowo należy do strefy tożsamości gminy – kierunek umiarkowanego rozwoju. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru rozwoju osadniczego i gospodarczego oraz obszaru rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze.

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 planie 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 zachowanie historycznych zadrzewień w formie szpalerów drzew wskazanych w planie.

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 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni w tym m.in. historycznej zieleni w postaci szpaleru. 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 terenu planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, obejmującej fragment zespołu dworsko-parkowego z reliktnymi folwarku w Małkowie prawnie chronionego na mocy przepisów odrębnych, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego z dnia 02.09.2024 r., numer w rejestrze 2027. Dla wskazanego obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wprowadzono ustalenia zmierzające do ochrony historycznego założenia i jego układu.

Obszar planu w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji układu ruralistycznego i zespołu dworsko-parkowego. W planie ustalono zasady zmierzające do kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu. W granicach opracowania przy wschodniej granicy znajdują się okazałe kasztanowce, które są pozostałością parku przydworskiego. Za zachodnią granicą obszaru planu znajduje się park podworski i relikty folwarku w Małkowie.

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)

W planie utrzymane zostały przeznaczenia terenu pod funkcje usług sportu z dopuszczeniem katalogu innych usług (US) oraz teren wodociągów (IW) gdzie zakłada się modernizację stacji uzdatniania wody. Ustalenia planu nie mają negatywnego oddziaływania, które mogłoby stanowić utratę ewentualnych walorów ekonomicznych dla obszaru objętego planem. Aspekt ekonomiczny w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia w planie należy uznać za marginalny i niemający zasadniczego znaczenia w kontekście celów sporządzenia planu.

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

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności. Obszar planu stanowią grunty własności Gminy Żukowo oraz spółki prawa handlowego, która jest zarządcą sieci wodociągowej.

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 zostało przeznaczenie terenów pod funkcje usług sportu (zgodnie ze stanem istniejącym), które mają stanowić publiczne ogólnie dostępne miejsca służące mieszkańcom gminy. W granicach terenu 1US funkcjonują tereny sportowo-rekreacyjne z placem zabaw dla dzieci i boiskiem. Znajduje się tu także budynek Centrum Kultury i Sportu w Małkowie. Ponadto teren 1IW stanowiący obszar istniejących urządzeń wodociągowych ze stacją uzdatniania wody to urządzenia służące interesowi publicznemu w zakresie zapewnienia dostępu do wody.

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, 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

dotatkowo 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 utrzymanie przeznaczenia terenów pod funkcje usług sportu. Pozwala to na uwzględnienie interesu publicznego w zakresie dostępu do zaopatrzenia w wodę oraz dostępu do terenów rekreacyjnych i sportowych.

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

Teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie wykształconego układu transportowego 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)

Teren planu położony jest w sąsiedztwie ul. Pałacowej poza siecią dróg. Przeznaczenia terenów i ustalenia planu nie mają zasadniczego oddziaływania na zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Wyznaczone w planie drogi wewnętrzne w śladzie istniejących dróg nieurządzonych stanowią dojazd do terenów stacji uzdatniania wody i stanowią dojazd do terenów przeznaczonych pod zabudowę poza planem.

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 Małkowo.

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.

Plan 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 planu nie mają wpływu na skutki finansowe wynikające z art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 października 2024 r. do 22 listopada 2024 r.

Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie Urzędu Gminy Żukowo przy ul. Gdańska 52 w dniu: 18 listopada 2024 r. w godz. 16.00-17.00.

W wyznaczonym terminie, tj. do 13 grudnia 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 (t.j. 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)