

Urząd Gminy Żukowo

ul. Gdańska 52

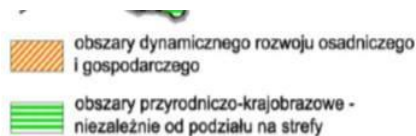
83-330 Żukowo

UWAGI do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chwaszczyno w rejonie Jeziora Wysockiego

Niniejszym wnoszę o zmianę zapisów dla karty terenu 13.MW,MN i 14. MW,MN na wyłącznie zabudowę jednorodzinną.

Po analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo (Uchwała nr XVI/171/2015 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 października 2015 roku) oczywistym wnioskiem jest, że zaplanowanie prawie czterech hektarów pod zabudowę wielorodzinną jest wyraźnym naruszeniem zapisów Studium.

Przedmiotowy teren oznaczony jest jako obszar dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego, w którym przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako dominującą z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej:



obszarów najbardziej przydatnych pod względem warunków infrastrukturalnych, o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i planowanych) z obszarami zewnętrznymi, szczególnie wzdłuż drogi Miszewko – Banino - Rębiechowo - Gdańsk (drogi powiatowej nr 1901G).

- **Funkcje dominujące:**
 - mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - usługi,
 - produkcja,
 - magazyny i składy.
- **Funkcje dopuszczone:**
 - mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębach Chwaszczyno, Banino i Leżno,
 - rolnictwo, ogrodnictwo, produkcja rolna, w tym zabudowa zagrodowa.

Dopuszcza się rozwój innych funkcji w przypadku zaistnienia przesądzeń w zakresie praw nabytych w prawomocnych decyzjach administracyjnych, w obowiązujących planach miejscowych lub w przypadku, gdy rozwój zagospodarowania dotyczy modernizacji lub uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur.

- **Funkcje wykluczone:**
 - wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem energii wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

Przy czym na stronie 75 uznano, że zabudowa jednorodzinną jest dominująca w całej gminie:

rodzin, która na obszarach wsi kaszubskich jest wyższa niż w innych rejonach województwa). Przeciętna powierzchnia mieszkań jest dużo wyższa w mieście i gminie Zukowo w stosunku do województwa i powiatu kartuskiego. Także wskaźnik powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca jest wysoki, zbliża się do wielkości 30 m² na 1 osobę (jest to wskaźnik lepszy o 22,8 % od średniej dla województwa). Jest to konsekwencją dominującego udziału budownictwa indywidualnego w mieście i gminie. Zabudowa wielorodzinna jest nieliczna. Techniczne wyposażenie mieszkań według danych statystycznych w 2010 roku przedstawia się następująco:

Przedmiotowy teren leżący w obszarze OP-3 został przewidziany na dynamiczny rozwój, ale przy zachowaniu pewnych wytycznych, w szczególności zachowania ciągłości zabudowy i dostępu do infrastruktury:

OP3 - obszar w rejonie Nowy Świat i jeziora Wysockiego - obszar ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu

Obszar problemowy OP3 położony jest w **strefie negocjacji** na obszarze dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego. Istniejący stan zagospodarowania obszaru i planowane we wnioskach złożonych do zmiany studium zagospodarowanie wymaga uporządkowania i ustalenia indywidualnych wskaźników i parametrów urbanistycznych, z uwzględnieniem rozwoju infrastruktury technicznej na tym obszarze.

Istotną wytyczną na etapie planowania powinno być zachowanie ciągłości zabudowy:

Wskazane jest również opracowywanie planów miejscowych na terenach przyległych do terenów zurbanizowanych w celu podniesienia ich atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów oraz dla zachowania ciągłości zabudowy i przeciwdziałania rozproszaniu zabudowy na terenach rolniczych, pozbawionych infrastruktury i dróg.

Przy czym koncentracja zabudowy powinna następować wzdłuż dróg:

w miejscowych planach przeznaczania terenu.

Na terenie całej gminy obowiązuje zasada rozwoju przestrzennego polegająca na koncentracji zabudowy w lokalnych ośrodkach i wzdłuż dróg w oparciu o dostęp do infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem określono jako atrakcyjny, położony przy jeziorze, z intensywnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej:

- produkcyjnej i składowej,
- wokół jezior, zlokalizowanych przy granicach z gminami ościennymi: Jeziora Wysockiego i Osowskiego, Tuchomskiego, Głębokiego i Sitno (poza obszarem gminy), w rejonach miejscowości Tuchom, Borkowo, Łapino, Sulmin, Nowy Świat z różną intensywnością rozwija się zabudowa mieszkaniowa i rekreacji indywidualnej, przy czym atrakcyjność tych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z racji dużej wartości krajobrazu jest większa niż pozostałych terenów jednak rozwijają się one z różną intensywnością.

Jednakże w analizie SWOT jako najistotniejsze problemy wskazano braki w infrastrukturze oraz oderwanie indywidualnych zespołów zabudowy, a także fakt, że już aktualnie zbyt intensywnie wykorzystuje się tereny nadjeziorne:

Najistotniejsze na terenie gminy problemy i zagrożenia ład przestrzennego to:

- fragmentaryczny, ale intensywny rozwój nowej zabudowy, związany głównie z napływem mieszkańców z terenu Trójmiasta, szczególnie widoczny w części północnej gminy (okolice Banina, Pępowa, Chwaszczyna, Tuchomia, Miszewka itp.); skutkuje on powstawaniem indywidualnych zespołów zabudowy oderwanych od siebie przede wszystkim przestrzennie i funkcjonalnie, bez osadzenia ich na ogólnym szkieletie rozwoju gminy,
- intensywny rozwój zabudowy,
- intensywne zagospodarowanie terenów potencjalnie atrakcyjnych pod względem turystycznym, to jest w szczególności terenów nadjeziornych, które w istniejącym już stanie znacznie zmniejsza tę atrakcyjność poprzez zbyt intensywne i chaotyczne ich wykorzystanie, brak harmonii architektonicznej, obniżenie atrakcyjności krajobrazu,
- braki w infrastrukturze lub wymuszony jej rozwój w wielu nieskoordynowanych ze sobą kierunkach, nie idących w kierunku stworzenia gminnego szkieletu infrastruktury, będącego podstawą działania i funkcjonowania gminy, ale służących do zaspokojenia doraźnych potrzeb, wynikających z bieżących działań inwestorów,
- istniejące elementy infrastruktury (drogi główne) dzielące gminę, lub w samym mieście – powodujące znaczne ograniczenia w kształtowaniu centrum,
- planowane zamierzenia infrastrukturalne szczególnie w zakresie komunikacji drogowej, które będą działały w dużej mierze w oderwaniu od układu lokalnego dróg, dzieląc przestrzeń gminy i zmieniając predyspozycje terenów do rozwoju poszczególnych funkcji.

Wskazano również konieczność rozwoju infrastruktury jako czynnika determinującego charakter terenów podczas opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Wskazane jest również opracowywanie planów miejscowych na terenach przyległych do terenów zurbanizowanych w celu podniesienia ich atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów oraz dla zachowania ciągłości zabudowy i przeciwdziałania rozproszonemu zabudowy na terenach rolniczych, pozbawionych infrastruktury i dróg.

Analizując rysunek planu można zauważyć, że został zabezpieczony na przeważającej długości ul. Sambora I (0.3.KDD) obszar na poszerzenie pasa jezdni. Nadal pozostają jednak zwężenia na wysokości terenów 0.4.MN,U, 0.5. MN, 0.7.M.N, 0.8.M.N i na wysokości północnego narożnika 46.M.N.

Jednakże nawet poszerzenie aktualnej drogi gminnej, jaką stanowi częściowo utwardzona płytami YOMB ul. Sambora I, nie rozwiąże się problemów komunikacyjnych, które pojawią się po realizacji zabudowy wielorodzinnej na obszarze 3.88 ha. Zasięg planu nie obejmuje bowiem wyjazdów z tej drogi, które znajdują się w Gdańsku: w stronę południowo wschodnią przez przejazd kolejowy na Nowym Świecie, a w stronę północną przez ul. Chelmińską do ul. Kielnieńskiej.

Proszę o przeanalizowanie zwłaszcza zwężeń znajdujących się w obszarze geodezyjnym Gdańska pomiędzy działkami: 52/4 a 74/2, 53/2 a 71/1, 54 a 65, 63 i 62. Powstanie zabudowy wielorodzinnej kilkukrotnie zwiększy ilość samochodów na tym odcinku drogi, a już przy dzisiejszym natężeniu ruchu przejazd ten generuje wiele utrudnień i od lat interwencji oraz sprzeciwów mieszkańców.

Bezspornym pozostaje fakt, że Studium dopuszcza zabudowę wielorodzinną na analizowanym obszarze, ale wyznacza też klarowne kierunki i wytyczne przy zagospodarowaniu terenów, które nie zostają spełnione:

- uwzględnienie rozwoju infrastruktury technicznej:

- miejscowy plan nie zabezpiecza komunikacji drogowej poza obszar planu, co jest niezbędne w przypadku analizowanego terenu – możliwe jedynie dwa kierunki wyjazdu niedostosowane do zwiększenia ruchu

- brak kanalizacji sanitarnej
- problemy z dostępem do wody – regularne braki w dostawach wody w sezonie letnim przy aktualnej ilości mieszkańców

- przeznaczenie aż 18% terenów pod zabudowę wielorodzinną w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co jest znaczącym zachwianiem proporcji, jeśli studium wskazuje konieczność ciągłości zabudowy, a mieszkalnictwo wielorodzinne przewiduje jedynie jako dopuszczalne. Powstanie zabudowy wielorodzinnej na tym terenie może spowodować zabudowanie kolejnych dużych obszarów blokami. Teren leżący bowiem bezpośrednio naprzeciw 13 i 14. MW,MN , po drugiej stronie Sambora I jest w większości niezabudowany i nie objęty miejscowym planem. Po postawieniu pierwszego bloku wielorodzinnego, nie będzie zatem przeszkód do uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy dla takiej samej inwestycji w sąsiedztwie i w konsekwencji aż do Kaszubskiej Drogi mogą powstać wielorodzinne osiedla.

Zabudowa wielorodzinna zdecydowanie zmniejszy walory krajobrazu, które w Studium zostały uznane za dużą wartość oraz zwiększy intensywność i charakter zagospodarowania terenów nadjeziornych, co zostało ujęte jako jedno z zagrożeń dla tego terenu.

Zdecydowanie bardziej zgodnym ze Studium, aktualną zabudową, możliwościami komunikacyjnymi i walorami przyrodniczymi byłoby przeznaczenie terenów 13 i 14 pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową, która również została dopuszczona w zapisach studium dla tego terenu.

Z poważaniem