RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XXVI/ 406 /2000
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 29 listopada 2000r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 87//22, 87/23, 87/24, 87/25, 87/26, 87/27 we wsi Miszewo, gm. Żukowo

Na podstawie art. 26 i art. 18 ust.3 w związku z art. 7-12, art.18 –25, art. 27 - 29 i art.36, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz.74, Nr 58 poz.261, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz. 622; z 1997r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz.679; Nr 107 poz.686, Nr 113 poz. 775; z 1998r. Nr 155 poz. 1014; Nr 162 poz. 1126)

§1

Do Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/99/91 Rady Gminy i Miasta Żukowo z dnia 19 grudnia 1991 roku (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 2 poz.6 z 1992r.) wprowadza się następujące zmiany:

1. Działki o nr ew. **87//22, 87/23, 87/24, 87/25, 87/26, 87/27** położone we wsi **Miszewo** o łącznej powierzchni 1.0642ha, przeznaczona dotychczas w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo na funkcję upraw rolnych w strefie RP, przeznacza się aktualnie na:

a) funkcja dominująca - mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej w strefie MN1; w strefie MN2 dopuszcza się zwartą zabudowę jednorodzinną;
b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe; dopuszczalny maksymalny procent udziału tej funkcji - 40% w strefie U1 i 20% w strefie U2;
c) funkcję obsługi komunikacyjnej – (określenie w załączniku graficznym symbolem K);
d) obszar lokalizacji urządzeń energetycznych - (określenie w załączniku graficznym symbolem EE);

1.1 Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 4m od lini rozgraniczającej MN2U2 i K1 oraz MN1U1 i K3 dla wszystkich budynków,
- 6m od lini rozgraniczającej terenu MN1U1 i K2 dla wszystkich budynków;
- 10m od rozgraniczającej terenu MN1U1, MN2U2 oraz drogi dz. nr ew. 87/3 dla budynków usługowych i mieszkaniowych;

b) zalecana linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 20m od rozgraniczającej terenu MN1U1, MN2U2 oraz drogi dz. nr ew. 87/3;
c) maksymalny procent zabudowy 30%;
d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 pełne kondygnacje oraz poddasze użytkowe; minimalnie 1 pełna kondygnacja z poddaszem użytkowym;
e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków maksymalnie 12m całkowitej wysokości budynków do głównej kalenicy dachu;
f) maksymalna wysokość posadzki parteru 1,0m od poziomu gruntu;
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
h) dachy dla wszystkich typów budynków: symetryczne dwuspadkowe strome, półpłaskie na ściance kolankowej; czterospadowe; nie dopuszcza się dachów namiotowych;

i) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych;
j) dopuszczalne wszystkie spadki dachów; zaleca się spadki dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni;
k) pokrycie dachówką ceramiczną oraz materiałami dachówko podobnymi takimi jak: blachodachówka, dachówka cementowa z wyłączeniem dachówek bitumicznych;
l) dopuszcza się budowę garaży wolnostojących;
m) dopuszczalna wysokość zabudowy dla garażu wolnostojącego lub budynku gospodarczego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu maksymalnie 6,0 m;
n) zakaz budowy obiektów tymczasowych;
o) wszystkie obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej – do wykończenia elewacji należy stosować materiały naturalne takie jak: drewno, kamień oraz cegłę i materiały ceramiczne cegło podobne takie jak klinkier; dopuszcza się wszystkie rodzaje tynku,
p) zakaz stosowania sidingu do wykończenia elewacji;

1.2. Zasady obsługi komunikacyjnej

a) obsługa w zakresie komunikacji z drogi dz. nr ew.128/3 poszerzonej o obszar K1 do 10m oraz dojazdów (obszary K2 - dz. nr ew. 87/26 - i K3);
b) w obszarach K1, K2, K3 dopuszcza się realizację urządzeń liniowej infrastruktury technicznej po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą drogi;
c) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji;
d) docelowo należy przewidzieć rozbudowę skrzyżowania drogi gminnej z drogą krajową nr 20 o dodatkowe pasy dla relacji skrętnych do działek objętych niniejszym planem;
e) warunki dostosowania istniejącego skrzyżowania drogi gminnej z drogą krajową nr 20 (w tym konieczność budowy dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających z drogi głównej w prawo i w lewo) zostaną określone przez zarządcę drogi krajowej nr 20 na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
f) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych z terenu objętego planem do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 20;

1.3 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

a) zaopatrzenie w wodę – ze zbiorczego wodociągu komunalnego, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy bezzwłocznie podłączyć obiekty budowlane do układu zbiorczego, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować. Do projektu budowlanego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę należy dołączyć długoterminową umowę ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków ze wskazaniem miejsca zrzutu (punktu zlewnego oczyszczalni);
c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej zakaz prowadzania usług o podniesionej wodochłonności skutkującej powstawaniem dużej ilości ścieków;
d) na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

e) odprowadzenie wód opadowych z dachów – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek;
f) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczone w separatorach ropopochodnych i piasku;
g) elektroenergetyka – z sieci energetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
h) stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń inżynieryjnych, znajdujących się na obszarze planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji;
i) należy zachować strefę ochronną od urządzeń energetycznych i linii elektroenergetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami
j) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowniczej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
k) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych;
l) dopuszcza się realizację towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;
m) usuwanie odpadów stałych – po segregacji wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
n) odpady technologiczne winny być segregowane w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych i zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
o) osady zgromadzone w separatorach ropopochodnych i piasku okresowo winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, posiadające niezbędne urządzenia do transportu i utylizacji tego typu odpadów niebezpiecznych.

1.4 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

a) działka położona jest w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody "Straszyn" z rzeki Raduni i obowiązują w nim zakazy i ograniczenia określone w decyzji Wojewody Gdańskiego z dnia 6 sierpnia 1993r. o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody;
b) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi szczególnie wzdłuż granic z drogą krajową nr 220 tworząc pas zieleni wysokiej,
c) uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winny bezwzględnie ograniczyć się do granic własności,
d) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
e) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego;
f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60%;

1.5 Ustalenia inne

a) dopuszcza się podziały działki, min. wielkość działek po podziale 1200m^2;
b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z uwagi na sąsiedztwo drogi krajowej winna być poprzedzona wykonaniem studium uciążliwości hałasu określającego zabezpieczenia niezbędne do utrzymania obowiązujących norm akustycznych,

c) w przypadku gdyby wydzielona pod urządzenia energetyczne działka (EE) okazała się na te cele zbędna, to po uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznej, można teren ten przeznaczyć na cele mieszkaniowe (MN2);
d) dopuszcza się wydzielenie działki uzgodnionej z zarządcą sieci energetycznej, niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej;
e) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich;

§2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000 będący jednocześnie zał. graficznym niniejszej uchwały. Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w legendzie do załącznika graficznego.

§3

Ustalenia niniejszego planu nie określają następujących punktów zawartych w 2 Uchwały Nr VII/79/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 15 marca 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo:

a) na terenie objętym zakresem opracowania nie występują tereny podlegające ochronie – nie określono granic i zasad ich zagospodarowania;
b) nie wskazano obszarów objętych zakazem zabudowy wynikającym z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

§4

1. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.
2. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 1.0642ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

§5

Zobowiązuje się Zarząd Gminy Żukowo do:

a) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
b) umieszczenia odpisu niniejszej Uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie;
c) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust.2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
d) odpowiedniego uwidocznienia w tekście planu wymienionych w 1 zmian wprowadzonych niniejsza Uchwałą;

§6

Traci moc:
Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo, zatwierdzony uchwała nr XVIII/99/91 Rady Miasta i Gminy Żukowo z dnia 19 grudnia 1991 roku (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 2 poz.6 z 1992r.), w zakresie dotyczącym opracowania planu.

§7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §4, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
Jerzy Żurawicz