RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XXXIII / 469 / 2001
Rady Miejskiej
w Żukowie
dnia 21 czerwca 2001 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 3/2 obr. Małkowo, gmina Żukowo

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art 9-11, art. 18 i art. 28, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn.zm. : Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 wraz z późn.zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz.74,zm. : z 1996r. 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. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998r. Nr 155 poz. 1014; Nr 162 poz. 1126, z 2000, nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 989, nr 95, poz. 1041) na wniosek Zarządu Gminy, Rada Miejska uchwala, co następuje:

§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. Działka nr **3/2** obręb **Małkowo** o powierzchni 6.98 ha, przeznaczona dotychczas w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo na funkcję upraw rolnych w strefie RPMRZ, przeznacza się aktualnie na:

a) funkcja dominująca - mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej (określenie w załączniku graficznym symbolem MN);
b) funkcja uzupełniająca – max. 20% - usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej, w strefie określonej w załączniku graficznym symbolem U;
c) funkcję obsługi komunikacyjnej – (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2);
d) obszar lokalizacji urządzeń energetycznych - (określenie w załączniku graficznym symbolem EE);
e) na obszarze określonym w załączniku graficznym symbolem NO/Z obszar lokalizacji lokalnej oczyszczalni ścieków oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej;

1.1 Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
   - 6m od lini rozgraniczającej terenu MN1U i K1;
   - 10m od rozgraniczającej terenu MN1U i drogi dz. nr ew. 171 oznaczonej w planie ogólnym symbolem 041KDV;
   - 15m od granicy lasu dz. nr ew. 264/2;
b) obligatoryjna linia zabudowy w odległości 6m od lini rozgraniczającej tereny MN2U, MN4, MN5 i drogi K1;
c) maksymalny procent zabudowy 25%;
d) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 1 pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe;
e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków mieszkalnych maksymalnie 10m całkowitej wysokości budynków jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym;
f) maksymalna wysokość posadzki parteru 0,60m od poziomu gruntu;

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
h) dachy dla wszystkich typów budynków: symetryczne dwuspadkowe strome, półpłaskie na ściance kolankowej;
i) dopuszcza się wybudówki, szczyty i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych;
j) dopuszczalne spadki dachów: 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 dz. nr ew. 171 - droga oznaczona w planie ogólnym symbolem 041KDV- oraz dróg wewnętrznych K1 i K2;
b) dopuszcza się lokalizowanie dróg dojazdowych o min. szerokości 10m niezbędnych do skomunikowania poszczególnych posesji;
c) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji;

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 – ścieki odprowadzane do lokalnej sieci kanalizacyjnej i oczyszczone w lokalnej oczyszczalni ścieków; zakazuje się lokalizacji usług zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków; ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług , należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania icj jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
c) odprowadzenie dróg opadowych z dachów - powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
d) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczone w separatorach ropopochodnych i piasku w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
e) elektroenergetyka – z sieci energetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; istniejącą linie napowietrzną doprowadzić do zgodności z normą PN-05100 kosztem i staraniem właściciela gruntów; należy zachować strefę ochronną od urządzeń energetycznych i linii elektroenergetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
f) stopień wykorzystania, przebudowy 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;

g) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;
h) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych tj. olej opałowy, gaz, energia elektryczna;
i) usuwanie odpadów stałych – po segregacji wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
j) odpady technologiczne winny być segregowane w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych i zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
k) 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, na którym obowiązują w nim zakazy i ograniczenia określone w przepisach szczególnych;
b) projektowane przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą powodować uciążliwości poza granicami własności działki,
c) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winny być w wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
d) działalność usługowa nie może powodować przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza dźwięku w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jak również odorów i emisji niezorganizowanej.
e) obiekty mieszkalne i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanej własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościmi,
f) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego;
g) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych celem ustalenia warunków realizacji planowanej funkcji;
h) należy wprowadzić zadrzewienia i zakrzewienia na co najmniej 20% powierzchni ogólnej każdej działki zgodnie z warunkami siedliskowymi; obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji do strony drogi, na działkach przylegających do dróg wewnętrznych lub w liniach rozgraniczających drogi,
i) na działkach o powierzchni powyżej 2000m^2 obowiązuje nakaz lokalizacji zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmiej 3% powierzchni działki nie mniej niż 50m^2,
j) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60%;
k) uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winny bezwzględnie ograniczyć się do granic własności,

1.5 Ustalenia inne

a) dopuszcza się podziały działki, min. wielkość działek po podziale 1200m^2;
b) 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 (MN4);

c) dopuszcza się wydzielenie działki uzgodnionej z zarządcą sieci energetycznej, niezbędnej do lokalizacji urządzeń obsługi sieci energetycznej mniejszej niż 1200m^2;
d) obszar znajduje się strefie ochrony konserwatorskiej - projekty budowlane nowych obiektów należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku;
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 VIII/108/99 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;

§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 6,98ha 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