RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR III/ 51 /2002
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 12 grudnia 2002

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 55/8 we wsi NIESTĘPOWO, gmina ŻUKOWO.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 111, poz. 984) oraz zgodnie z art. 10, art. 11, art. 18, art. 26, art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ; zmiany: Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 , Nr 111, poz. 1279 ; z 2000 r. Nr 12, poz.136 , Nr 109 poz. 1157 , Nr 120 , poz. 1268 ; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 , poz. 124, Nr 100, poz. 1085 , Nr 115, poz. 1229 , Nr 154 , poz. 1804 z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) **Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr **55/8** we wsi **Niestępowo**, gmina Żukowo.
2. Plan obejmuje obszar działki nr 55/8 we wsi Niestępowo, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2
USTALENIA OGÓLNE

1. Na ustalenia planów składają się :
1/ ustalenia ogólne zawarte w § 2 niniejszej uchwały
2/ ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały
3/ ustalenia graficzne zawarte na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały , tj na RYSUNKU PLANU, stanowiącym integralną część planu, w zakresie określonym w „legendzie" w punkcie : „1. Ustalenia planu":
- granice obowiązywania ustaleń planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych
- linie podziału wewnętrznego na działki budowlane
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń krajobrazowa
- zieleń krajobrazowo – izolacyjna
- pas ochronny linii energetycznej 220 kV
- pas techniczny
- przeznaczenie terenów: 1 UR – usługi, rzemiosło; 2 MN, 3 MN, 4 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 01K – komunikacja publiczna, poszerzenie drogi przyległej ; 02 KW - komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 03Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszo – jezdny; 04 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszy.

Oznaczenia zawarte w punkcie: „2. Oznaczenia informacyjne" mają charakter informacyjny.

2. Ustala się następujące warunki realizacyjne dla obszarów objętych planami:
1/ W obrębie terenów budowlanych i dróg zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów komunalnych, technologicznych i gaśniczych
2/ Rozwój infrastruktury, a w szczególności gospodarka wodno – ściekowa winny poprzedzać realizację zabudowy na poszczególnych terenach objętych planem.

3. Ustala się definicje użytych pojęć w ustaleniach niniejszego planu:
1/ przepisy szczególne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw .
2/ wysokość budynków: dopuszczalna maksymalna wysokość budynków w metrach, liczona od najwyższego projektowanego poziomu terenu przyległego bezpośrednio do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten , kominów, dominant i akcentów architektonicznych).

3/ kalenica główna budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.
4/ procent zabudowy: określa maksymalną wielkość dopuszczalną powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek, objętych jedną inwestycją).
5/ linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia oznaczona na rysunku planu, określająca zasady podziału terenu na działki budowlane.
6/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy).
7/ komunikacja wewnętrzna – tereny ulic i placów, w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (jt Dz.U. nr 71 z 2000 r poz 838 ze zmianami). Tereny te stanowić mogą własność prywatną lub własność gminy.Dla działek obsługiwanych z terenów komunikacji wewnętrznej (jeżeli nie przejdą one na własność gminy), należy ustanowić odpowiednie służebności drogowe w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych.
8/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.
9/ tereny zieleni: powierzchnia terenu pokryta glebą z roślinnością naturalną lub urządzoną o różnych rodzajach (trawniki, drzewa, krzewy, klomby kwiatowe, itp.) ciekami lub zbiornikami wodnymi. Do powierzchni terenów zieleni zalicza się „zieleń krajobrazowo - izolacyjną" i „zieleń krajobrazową".

§3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UR przeznacza się na funkcje usług i rzemiosła.

A/ Dopuszczalny zakres funkcji:
- handel detaliczny i hurtowy
- gastronomia
- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym zakłady obsługi lub napraw samochodów, zakłady stolarskie, ślusarskie, itp)
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla realizowanych usług i działalności produkcyjnej wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na przedmiotowym terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
Dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością, pod warunkiem iż pomieszczenia mieszkalne będą zabezpieczone przed uciążliwościami funkcji usługowych.
Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży dobudowanych lub wolnostojących.
B/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane wymaga spełnienia następujących wymogów: powierzchnia minimum : 1200 m2; dojazd z drogi na działce nr 55/12, przez teren 01 K (Wyklucza się wjazd na działki z drogi powiatowej nr 258
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu
- maksymalny procent zabudowy: 40%

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dach o spadku w przedziale : 20° - 40°
- maksymalna wysokość budynków 11,00 m; maksymalny poziom posadowienia parteru 0,50m na poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku
- usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

D/ Ochrona środowiska kulturowego: nie ustala się
E/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo – izolacyjna" zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowo – izolacyjnej.
- minimum 30 % terenu działki budowlanej lub terenu będącego przedmiotem inwestycji zagospodarować zielenią

F/ Inne zapisy:
- wzdłuż granicy terenu z drogą powiatową wydziela się „pas techniczny „ oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dla przebiegu sieci inżynieryjno uzbrojenia terenu. W pasie technicznym ustala się zakaz nasadzeń drzew i wymóg zapewnienia dostępności do sieci.

- wzdłuż linii energetycznej 220 kV ustala się „pas ochronny", oznaczony na rysunku planu. W pasie ochronnym ustala się: zakaz nasadzeń drzew wysokich (o wysokości wzrostu powyżej 3m) i zakaz lokalizacji budynków.

2.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 MN, 3 MN, 4 MN przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

A/ Przeznaczenie terenów :
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze.
- budynki gospodarcze i garaże dobudowane lub wolnostojące.

B/ Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
- podział terenów na działki budowlane: jak na rysunku planu
- dopuszcza się możliwość połączenia wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora.
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu.
- maksymalny procent zabudowy: 30%

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: dach o spadku ok.40°; maksymalna wysokość budynków 10,00 m; maksymalny poziom posadowienia parteru 0,70m na poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku; usytuowanie kalenicy: prostopadle do drogi z której następuje dojazd
- dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość budynków 5,00 m; maksymalny poziom posadowienia parteru 0,50m na poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku; usytuowania kalenicy nie ustala się.

D/ Ochrona środowiska kulturowego: nie ustala się

E/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowej.
- minimum 30 % terenu działki budowlanej lub terenu będącego przedmiotem inwestycji zagospodarować zielenią

F/ Inne zapisy: inwestycje w rejonie trasy kabla telekomunikacyjnego wymagają uzgodnień z Telekomunikacja Polską sa, [Pion siec, obszar Telekomunikacji Gdańsk.

3.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 01 K przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej: teren przeznacza się na poszerzenie drogi przyległej do terenu od strony południowej. Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 2 m - jak na rysunku planu, nawierzchnia utwardzona – przepuszczalna. Na zakończeniu plac do zawracania oraz lokalizacji przepompowni ścieków.

4.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 02 Kw, 03 Kw, 04 Kw przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.

Ustalenia szczegółowe dla tych terenów są następujące:

A/ teren **02 Kw:**
- ulica dojazdowa klasy D
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 m jak na rysunku planu
- ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach: 15m x 15 m (jak na rysunku planu).
- nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona

B/ teren **03 Kw:**
- ciąg pieszo - jezdny
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m – jak na rysunku planu
- ciąg zakończony placem do zawracania o wymiarach 12x12m
- nawierzchnia utwardzona

C/ teren **04 Kw:**
- ciąg pieszy
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 3m – jak na rysunku planu
- nawierzchnia nieutwardzona

D/ dla wszystkich terenów komunikacji ustala się: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

A/ dojazd do działek:
- w obrębie terenu 1 UR – z drogi na działce nr 55/12 oraz w terenie 01 K

- w obrębie terenu: 2 MN – z ulicy dojazdowej 02 Kw oraz z drogi na działce nr 55/12 przez teren 01 K
- w obrębie terenu: 3 MN – z ulicy dojazdowej 02 Kw , z ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw oraz z drogi na działce nr 55/12 i 379/1przez teren 01 K
- w obrębie terenu: 4 MN – z ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw oraz z drogi na działce nr 379/1, przez teren 01 K

B/ W obrębie działek budowlanych zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników minimum:
- dla terenu 1 UR: 3 mp/ 100 m² pow. użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych
- dla terenów: 2 MN, 3 MN, 4 MN: 2 mp/mieszkanie.

C/ Wymagana minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej 8,0m
D/ Wyklucza się wjazd na działki z drogi powiatowej nr 258.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
A/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego
B/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- docelowo do kanalizacji sanitarnej.
- etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych. W momencie realizacji kanalizacji sanitarnej budynki podłączyć do kanalizacji sanitarnej, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować.

C/ Ścieki technologiczne:
- docelowo do kanalizacji sanitarnej, po oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych
- etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych, po oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych.

D/ Odprowadzenie wód opadowych:
- dla terenu 1 UR: z dachów budynków w obrębie terenu; z placów i parkingów do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu w separatorze substancji ropochodnych i podczyszczalnikach.
- dla terenów 2 MN, 3 MN, 4 MN: w obrębie terenu.
- dla terenu 01 K: powierzchniowo, w obrębie terenu
- dla terenu 02 Kw, 03 Kw: powierzchniowo do kanalizacji deszczowej w ulicy przyległej do terenu 01 K, lub do do kanalizacji deszczowej w tych terenach a następnie do studni chłonnych lub odbiornika. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do odbiornika oczyścić w separatorze substancji ropochodnych i podczyszczalnikach
- dla terenu 04 Kw: powierzchniowo, w obrębie terenu.

E/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nieemisyjne
F/ Energia elektryczna: z sieci kablowej
G/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.
H/ Odpady technologiczne: gromadzenie i utylizacja zgodnie z Ustawą o odpadach.

7. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:
A/ Teren położony jest w granicach Zewnętrznego Terenu Ochrony Pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni – obowiązują zakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Gdańskiego z dnia 6 sierpnia 1993 o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni.
B/ W obrębie terenu objętego planem nie ustala się granic terenów podlegających ochronie.
C/ W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się linii rozgraniczających terenów infrastruktury technicznej
D/ Niezbędna jest weryfikacja pomiarowa zasięgu uciążliwości linii energetycznej 220 kV
E/ Wymagane jest uzgodnienie z Telekomunikacją Polską SA

8.Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
A/ 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UR, 2 MN, 3 MN, 4 MN
5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UR, 2 MN, 3 MN, 4 MN
w przypadku nieodpłatnego przejęcia dróg przez Gminę Żukowo, o których mowa w załączniku do uchwały ;
B/ dla terenu pozostałych terenów w wysokości 0,00%.

USTALENIA KOŃCOWE
§ 4

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy do :

1.Niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Zukowie

3..Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

4/ Należytego uwidocznienia na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo granic terenu objętego niniejszym planem.

§ 5

Traci moc :

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy i Miasta Żukowo nr XVIII/99/91 z dnia 19 grudnia 1991r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 2 poz 6 z 1992r , wraz z późniejszymi zmianami, w granicach obowiązywania niniejszego planu.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego , za wyjątkiem § 4 ust 1 i 2 , które wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski