RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR III/ 52 /2002
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 12 grudnia 2002

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 271/2, 271/3, 271/4, 271/8, 271/9, 271/10 i części działki nr 271/6 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 działek nr **271/2, 271/3, 271/4, 271/8, 271/9, 271/10** i części działki nr **271/6** we wsi **Niestępowo,** gmina Żukowo.

2. Plan obejmuje obszar działek nr 271/2, 271/3, 271/4, 271/8, 271/9, 271/10 i część działki nr 271/6 we wsi Niestępowo, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2

1. Na ustalenia planu 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
- strefa ochronna od terenu kolejowego
- istniejąca linia energetyczna 15 kV ze strefą ochronną
- przeznaczenie terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 4 ZO– zieleń ochronna; 01 K – komunikacja publiczna, poszerzenie drogi przyległej; 02 Kw - komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 03 Kw, 04 Kw, 05 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszo - jezdny. Oznaczenia zawarte w punkcie: „2. Oznaczenia informacyjne" mają charakter informacyjny.

2. Ustala się następujące warunki realizacyjne dla obszarów objętych planem:
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 najwyższej

kalenicy (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten, kominów, dominant i akcentów architektonicznych).

3/ kalenica główna dachu budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.
4/ procent zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość 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, których nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy – które mogą wykraczać poza ta linię do 0,50m, z uwzględnieniem przepisów szczególnych).
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) oraz art.6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (jt Dz.U. nr 46 poz 543 z 2000r). 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, lub współwłasność.
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, uprawy ogrodnicze. itp.) ciekami lub zbiornikami wodnymi. Do powierzchni terenów zieleni zalicza się „zieleń krajobrazową".

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 3

1. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

A/ Przeznaczenie terenów:
- lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych (jeden budynek na jednej działce budowlanej)
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży dobudowanych lub wolnostojących

B/ Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
- podział terenów na działki budowlane: jak na rysunku planu
- dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora
- procent zabudowy: maksimum 20%.
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu.

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°; maksymalna wysokość budynków 9,00 m; poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).
- dla pozostałych budynków: ustala się tylko maksymalną wysokość 6m.
- usytuowanie kalenicy głównej dachu budynków mieszkalnych: prostopadle do linii podziału terenu na działki budowlane wydzielającej daną działkę.

D/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się

E/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami zieleni krajobrazowej.
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo – izolacyjna" zagospodarować biogrupami „zieleni krajobrazowo – izolacyjnej".
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 40 % powierzchni działek budowlanych (lub działek objętych jedną inwestycją)

F/ Inne zapisy:
- działalność inwestycyjna, wykonywanie robót ziemnych i nasadzenia drzew i krzewów w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „ strefa ochronna terenu kolejowego", wymaga uwzględnienia przepisów szczególnych dotyczących terenów kolejowych.

- wzdłuż linii energetycznej 15 kV ustala się „pas ochronny", oznaczony na rysunku planu. W pasie ochronnym wyklucza się nasadzenia drzew wysokich (o wysokości wzrostu powyżej 3m) oraz lokalizację budynków.
- lokalizacja budynków na działkach budowlanych w obrębie terenu 1 MN wymaga wykonania badań geotechnicznych gruntu, jako załącznika do projektu budowlanego.

2.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 ZO przeznacza się na funkcje zieleni ochronnej.

A/ Przeznaczenie terenu :
- zieleń wysoka, krzewy, cieki
- nie dopuszcza się przejścia sieci infrastruktury technicznej
- nie odpuszcza się lokalizacji budynków

B/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane: nie dopuszcza się

C/ Zasady kształtowania zabudowy: nie dopuszcza się lokalizacji budynków

D/ Ochrona środowiska kulturowego: nie ustala się

E/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- zachowanie istniejącego cieku
- zachowanie istniejącego drzewostanu

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 01 K przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej – poszerzenie drogi gminnej przyległej do terenu od strony zachodniej.

Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
- szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu
- nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona.

4.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 02 Kw, 03 Kw, 04 Kw, 05 Kw przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.

Ustalenia szczegółowe dla tych terenów są następujące:

A/ teren **02 Kw:**
- teren stanowi ulicę dojazdową klasy D
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 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 12mx12m
- nawierzchnia utwardzona

C/ teren **04Kw, 05 Kw:**
- ciągi piesze - jezdne
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, jak na rysunku planu
- ciągi zakończony placem do zawracania o wymiarach 10mx10m, jak na rysunku planu
- nawierzchnia utwardzona

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

A/ Dojazd do działek:
- w obrębie terenu 1 MN – od ulicy dojazdowej 02 Kw oraz z ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw,
- w obrębie terenu 2 MN – od ulicy dojazdowej 02 Kw oraz ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw
- w obrębie terenu 3 MN – od ulicy dojazdowej 02 Kw, ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw oraz ciągu pieszo – jezdnego 05 Kw.

B/ Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych:
- dla działek budowlanych położonych w obrębie terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN – zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum 2 mp/mieszkanie na działce budowlanej (lub terenie objętym jedną inwestycją).

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

A/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego

B/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej.

C/ Odprowadzenie wód opadowych:
- dla terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN – na terenie działek budowlanych
- dla terenu 01 Kw – do kanalizacji deszczowej w tej ulicy a następnie do odbiornika. Wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
- dla terenu 02 Kw - do kanalizacji deszczowej w tej ulicy a następnie do studni chłonnych lub do odbiornika. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
- dla terenu 03 Kw, 05 Kw – powierzchniowo – do kanalizacji deszczowej w ulicy 02 Kw.
- dla terenu 04 Kw –powierzchniowo, do studni chłonnej usytuowanej w zatoczce do zawracania na zakończeniu ciągu.
- na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do studni chłonnych lub do odbiornika należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.

D/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nie emisyjne
E/ Energia elektryczna: z sieci kablowej
F/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.

7. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:
A/ Teren położony jest w granicach Wewnętrznego Terenu Ochrony Pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni – obowiązują zakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Gdańskiego z dnia 6 sierpnia 1993r o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn"
B/ W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się wydzielonych terenów dla infrastruktury technicznej.

8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
A/ 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN ;
5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN w przypadku nieodpłatnego przejęcia dróg przez Gminę Żukowo, o których mowa w załączniku do uchwały ;
B/ 0% dla pozostałych terenów,

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 Żukowie
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