RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XLII/ 730 /2002
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 23 maja 2002r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 159/15 we wsi NIESTĘPOWO, 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, (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami : Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, Dz.U. z 200r Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Dz.U. z 2001r Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 120 poz. 1268, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804) oraz art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591)
na wniosek Zarządu Gminy, **Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego działki nr **159/15** we wsi **NIESTĘPOWO**, gmina ŻUKOWO.

2.Plan obejmuje obszar działki nr 159/15 we wsi Niestępowo, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

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: „ WIEŚ NIESTĘPOWO, DZIAŁKA NR 159/15, GMINA ŻUKOWO" w skali 1 : 1000, 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
   - linie podziału wewnętrznego na działki budowlane
   - nieprzekraczalne linie zabudowy
   - zieleń krajobrazowo – izolacyjna
   - zieleń krajobrazowa
   - pas ochronny linii energetycznej 110 KV
   - strefa ochrony archeologicznej
   - przeznaczenie terenów: 1MU, 2 MU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; 3 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 4 ZR- zieleń, rekreacja i wypoczynek, 5 ZO- zieleń ochronna, 01 KW – komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa, 02 KW, 03 KW - komunikacja wewnętrzna , ciągi piesze.

   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/ przepisach szczególnych: 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 - które mogą być wysunięte przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 0,70m – z zachowaniem odległości wynikających z 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). 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 krajobrazową" i „zieleń krajobrazowo – izolacyjną" oznaczone na rysunku planu.

§ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolem: **1 MU, 2 MU,** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
Usługi dopuszcza się jako wbudowane (w połączeniu z funkcją mieszkaniową) lub w budynkach wolnostojących.
Dopuszczalny zakres usług:
- handel detaliczny
- usługi rzemiosła (tym zakłady obsługi lub napraw samochodów, zakłady stolarskie , ślusarskie)
- inne, analogiczne o podobnym zakresie uciążliwości.

Dla realizowanych usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
Pomieszczenia mieszkalne zabezpieczyć przed uciążliwościami funkcji usługowych.
Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży dobudowanych lub wolnostojących.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:

A/ Podział terenów na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie wydzielonych działek.

B/ Projektowane zagospodarowanie w obrębie terenu oznaczonego jako „strefa ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować w Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

C/ tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo – izolacyjna" zagospodarować wielowarstwową zielenią krajobrazowo – izolacyjnej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej (lub terenu objętego inwestycją).

D/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu (z dopuszczeniem lokalizacji budynków na zasadach ustalonych w pkt E)

E/ Wzdłuż linii energetycznej 110 kV wyznacza się „pas ochronny linii energetycznej 110 kV" , oznaczony na rysunku planu.
W pasie ochronnym dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych – nie przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gdańskiej Kompani Energetycznej sa „ ENEREGA „ w Gdańsku.
W pasie ochronnym wyklucza się nasadzenia drzew wysokich.
F/ Maksymalny procent zabudowy : 40%.
G/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych:
- budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°- 45°, maksymalna wysokość budynków 13,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).

Dla pozostałych budynków – nie ustala się.
H/ Usytuowanie kalenicy:
- dla terenu 1 MU : kalenica główna (najdłuższa) budynków mieszkalnych równoległa do linii podziału terenu na działki budowlane; dla pozostałych budynków – nie ustala się.
- dla terenu 2 MU :nie ustala się

2. Teren oznaczony na rysunku plany symbolem **3 MN** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się lokalizację budynków mieszkaniowych wolnostojących. Dopuszcza się budowę garaży oraz budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Podział terenu na działki budowlane jak na rysunku planu.
B/ Projektowane zagospodarowanie terenu oznaczonego jako „strefa ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować w Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków w Gdańsku.
C/ Tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami zieleni krajobrazowej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z uwzględnieniem warunków podanych w pkt. E.
Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej (lub terenu objętego inwestycją).
D/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu (z dopuszczeniem lokalizacji budynków na zasadach ustalonych w pkt E)
E/ Wzdłuż linii energetycznej 110 kV wyznacza się „pas ochronny linii energetycznej 110 kV" , oznaczony na rysunku planu.
W pasie ochronnym dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży – nie przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gdańskiej Kompani Energetycznej sa 'ENEREGA' w Gdańsku.
W pasie ochronnym wyklucza się nasadzenia drzew wysokich.
F/ Maksymalny procent zabudowy : 30%
G/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych: budynki parterowe z poddaszem , dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°- 45°, maksymalna wysokość budynków 12,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).
Dla pozostałych budynków : nie ustala się.
H/ Usytuowanie kalenicy budynków mieszkalnych: kalenica główna (najdłuższa) budynków prostopadła do linii podziału terenu na działki budowlane

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ZR** przeznacza się na funkcje zieleni, rekreacji i wypoczynku.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania:
A/ W obrębie terenu dopuszcza się:
- zadrzewienia, zakrzaczenia (z wykluczeniem terenu położone w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego).
- lokalizację placów zabaw dla dzieci
- lokalizację sieci i urządzeń inżynieryjnego uzbrojenia terenu

B/ W obrębie terenu wyklucza się:
- wygrodzenia (nie dotyczy granicy z terenem 3 MN)
- lokalizacje budynków

C/ Teren musi być ogólnodostępny

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZO** przeznacza się na funkcje zieleni ochronnej.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania :
A/ W obrębie terenu ustala się wymóg :
- zachowania zbiornika wodnego
- zachowanie drzew i krzewów

B/ W obrębie terenu wyklucza się:
- lokalizacje obiektów budowlanych
- wygrodzenia

C/ Teren musi być ogólnodostępny

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KW, 02 KW, 03 KW** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów są następujące:
A/ Teren 01 KW - ulica dojazdowa klasy „D" szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu.
Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz lokalizację miejsc postojowych. Nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona.
B/ Teren 02 KW - ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m, jak na rysunku planu. Dopuszcza się przejazd związany z obsługą sąsiednich terenów rolnych. Nawierzchnia terenu nieutwardzona.
C/ Teren 03 KW - ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 3 m, jak na rysunku planu. Nawierzchnia terenu nieutwardzona.
D/ Projektowane zagospodarowanie terenu 01 KW oznaczonego na rysunku planu jako „strefa ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować w Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków w Gdańsku.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ dojazd do działek w obrębie terenów 1MU, 2 MU i 3 MN z ulicy dojazdowej 01 KW.
B/ W obrębie działek budowlanych w terenach:
- 1 MU i 2 MU, zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników minimum: 3 mp/ 100 m2 pow. użytkowej usług i 2 mp/mieszkanie.
- 3 MN zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 2 mp/mieszkanie.

7. 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 terenu: 1 MU i 2MU - z dachów budynków w obrębie terenów działek budowlanych; z placów i parkingów – do kanalizacji deszczowej w ulicy 01 KW, po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalniakch.

- dla terenu 01 KW - do kanalizacji deszczowej w tej ulicy, a następnie do studni chłonnych (poprzez studnie osadowe) lub do odbiornika . Wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalniakch.
- dla terenu 02 KW i 03 KW – w obrębie terenu.

D/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nieemisyjne.
E/ Energia elektryczna: z sieci kablowej

F/ Odpady komunalne: gromadzić w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.
G/ odpady technologiczne: gromadzić i unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami .

8. 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 1993r o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni.

9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
A/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2 MU, 3 MN w wysokości 30,00%
B/ dla pozostałych terenów w wysokości 0,00%.

USTALENIA KOŃCOWE
§ 4

1. Zobowiązuje się Zarząd Gminy Żukowo 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
Jerzy Żurawicz