RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XLII/ 733 /2002
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 23 maja 2002r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr: 146/16, 146/17, 146/18, 146/19, 146/20, 146/21, 146/22,146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 146/29 i część działki nr 146/14, 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 2000r 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 1142 poz.1591)
na wniosek Zarządu Gminy, **Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr : **146/16, 146/17, 146/18, 146/19, 146/20, 146/21, 146/22,146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 146/29** i część działki nr **146/14**, we wsi **NIESTĘPOWO**, gmina Żukowo

2. Plan obejmuje obszar działek nr:146/16, 146/17, 146/18, 146/19, 146/20, 146/21, 146/22,146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 146/29 i część działki nr 146/14 we wsi Niestępowo, gmina Żukowo w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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: „Wieś Niestępowo działek nr 146/16, 146/17, 146/18, 146/19, 146/20, 146/21, 146/22,146/23, 146/24, 146/25, 146/26, 146/27, 146/28, 146/29 i część działki nr 146/14, gmina Żukowo" w skali 1 : 2000, 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
   - strefa ochrony archeologicznej
   - pas ochronny linii energetycznej 110 kV
   - przeznaczenie terenów: 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ; 2 MU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi ; 8 ZR- zieleń, rekreacja i wypoczynek, 9 RO - uprawy ogrodnicze, 10 T – trafostacja, 01KW, 02 KW – komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 03 KW, 04 KW, 05 KW - komunikacja wewnętrzna, ciągi pieszo – jezdne; 06 KW - komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszy.

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 planami

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 (lub działek będących przedmiotem inwestycji)

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 wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 0,70m, z zachowaniem odległości wynikającej z przepisów szczgólnych).

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" .

§3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolem: 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się lokalizacje budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych.
Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących lub dobudowanych oraz budynków gospodarczych.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
A/ Podział terenów na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora
B/ W obrębie terenów 1 MN, 3 MN, 4 MN znajduje się „strefa ochrony archeologicznej" (oznaczona na rysunku planu). Projektowane zagospodarowanie terenu objętego „strefą ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
C/ Tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo – izolacyjna " zagospodarować biogrupami zieleni krajobrazowej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej (lub terenu objętego inwestycją).
D/ Maksymalny procent zabudowy : 30%

E/ Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu

F/ Formy zabudowy dla budynków mieszkalnych: dach o spadku w przedziale: 40° - 45°, maksymalna wysokość budynków: 10,00 m, maksymalny poziom posadowienia parteru: 0,70m na poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku (dla pozostałych budynków nie ustala się)

G/ Usytuowanie kalenicy:

- dla terenu 1 MN: nie ustala się.
- w obrębie terenu 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN: kalenica główna budynków mieszkalnych usytuowana równolegle do linii podziału terenu na działki budowlane (dla pozostałych budynków nie ustala się).

2. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolem 2 MU, przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki wolnostojące i bliźniacze) i usług.
Usługi dopuszcza się jako wbudowane (w połączeniu z funkcją mieszkaniową) lub w budynkach wolnostojących.
Dopuszczalny zakres usług:

- handel detaliczny
- hotel
- gastronomia
- usługi administracyjne i biurowe
- rzemiosło usługowe (z wykluczeniem usług motoryzacyjnych, stolarskich, ślusarskich, itp. o podobnym stopniu uciążliwości)

Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży dobudowanych lub wolnostojących.
Dla realizowanych usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
Pomieszczenia mieszkalne zabezpieczyć przed uciążliwościami funkcji usługowych.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Podział terenów na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora.
B/ W obrębie terenu znajduje się „strefa ochrony archeologicznej" (oznaczona na rysunku planu). Projektowane zagospodarowanie terenu objętego „strefą ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
C/ Wzdłuż linii energetycznej 110 kV wyznacza się „pas ochronny linii energetycznej 110 KV" , oznaczony na rysunku planu. W pasie ochronnym wyklucza się nasadzenia drzew wysokich.
D/ 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).
E/ Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu
F/ Maksymalny procent zabudowy : 30%
G/ Formy zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- 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)
- lub budynki piętrowe z poddaszem lub bez poddasza, przykryte dachem dwuspadowym o spadku w przedziale: 30° - 40°, maksymalna wysokość budynków 16,00 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: kalenica główna (najdłuższa) budynków mieszkalnych i usługowych usytuowana równolegle do linii podziału terenu na działki budowlane (dla pozostałych budynków – nie ustala się).

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZR** przeznacza się na funkcje zieleni, rekreacji i wypoczynku.
Dla terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania :

A/ W obrębie terenu dopuszcza się:
- zadrzewienia, zakrzaczenia
- lokalizację placów zabaw dla dzieci
- lokalizację urządzeń i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu

B/ W obrębie terenu wyklucza się:
- wygrodzenia (nie dotyczy granicy z terenem 4 MN i 5 MN)
- lokalizację budynków

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 RO** przeznacza się na funkcje upraw ogrodniczych, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych.
Dopuszcza się przejście sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu.
Teren położony jest w obrębie „strefy ochrony archeologicznej" . Projektowane zagospodarowanie tego terenu należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **10 T** przeznacza się na lokalizację trafostacji.
A/ Teren położony jest w obrębie „strefy ochrony archeologicznej" .Projektowane zagospodarowanie terenu objętego „strefą ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się
C/ Maksymalny procent zabudowy : 80%
D/ Wymagana forma zabudowy: budynek parterowy, dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°-45°, maksymalna wysokość budynków: 5,00 m, poziom posadowienia parteru – nie ustala się
E/ Usytuowanie kalenicy budynku: nie ustala się

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **01 KW, 02 KW, 03 KW, 04 KW, 05 KW, 06 KW,** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów są następujące:
A/ W obrębie terenów 01 KW, 04 KW, 05 KW znajduje się „strefa ochrony archeologicznej" (oznaczona na rysunku planu). Projektowane zagospodarowanie terenu objętego „strefą ochrony archeologicznej" należy poprzedzić sporządzeniem stosownej dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej. Projekty zagospodarowania działek i terenów położonych w tej strefie należy zaopiniować Muzeum Archeologicznym w Gdańsku i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.
B/ teren 01 KW – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m, jak na rysunku planu. Ulica zakończona placem do zawracania. Skrzyżowanie z drogą powiatową nr 258 w miejscu istniejącego zjazdu. Dopuszczona jest bezpośrednia obsługa terenów przyległych, parkowanie bez ograniczeń.
Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
Nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona.
C/ teren 02 KW– ulica dojazdowa (klasy D), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m jak na rysunku planu. Ulica zakończona placem do zawracania (jak na rysunku planu). Ulica przeznaczona do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.
Przekroju nie ustala się, parkowanie bez ograniczeń, nawierzchnia nieprzepuszczalna.
Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
D/ teren 02 KW, 03 KW, 04 KW – ciągi pieszo –jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m jak na rysunku planu. Ciągi zakończone placami do zawracania (jak na rysunku planu). Ciągi przeznaczone do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.
Przekroju nie ustala się, parkowanie bez ograniczeń, nawierzchnia nieprzepuszczalna.
Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
E/ teren 05 KW – ciąg pieszo –jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających minimum jak na rysunku planu. Nawierzchnia nieprzepuszczalna.
Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

F/ teren 06 KW – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 3,00 m jak na rysunku planu, teren ogólnodostępny.
Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej .
Nawierzchnia terenu nieutwardzona.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ dojazd do działek w obrębie terenu 1 MN- z ulicy przyległej do terenu od strony zachodniej , oraz ciągu pieszo – jezdnego 05 KW.
B/ dojazd do działek w obrębie terenu 2 MU, 9 RO i 10 T - z ulicy 01 KW lub ciągu pieszo – jezdnego 05 KW.
C/ dojazd do działek w obrębie terenu 3 MN i 4 MN - z ulicy 01 KW i ciągu pieszo – jezdnego 04 KW
D/ dojazd do działek w obrębie terenu 5 MN - z ulicy 01 KW i ulicy 02 KW
E/ dojazd do działek w obrębie terenu 6 MN - z ulicy 01 KW i ulicy 02 KW
F/ dojazd do działek w obrębie terenu 7 MN - z ulicy 01 KW i ciągu pieszo – jezdnego 03 KW
F/ Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych :
- 1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN - *zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika* minimum: 2 mp/mieszkanie.
- 2 MU - zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników minimum : 3 mp/ 100 m2 powierzchni użytkowej usług oraz minimum 2 mp/mieszkanie.

8. 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, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 9 RO, 10 T - w obrębie terenów działek budowlanych
- dla terenu 2 MU - z dachów budynków w obrębie terenów działek budowlanych, z placów i miejsc postojowych do kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych do terenu objętego planem. Wody opadowe z placów i miejsc postojowych przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej wstępnie oczyścić z olejów i osadów.
- dla terenów: 01 KW, 02 KW, 03 KW, O4 KW, 05 KW - do kanalizacji deszczowej w tych terenach a następnie: do studni do studni chłonnych (poprzez studnie osadowe) , do odbiornika lub do kanalizacji deszczowej w drodze przyległej do terenu objętego planem od strony północnej. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalniakch

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: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na gminne składowisko odpadów.
G/ Odpady technologiczne: gromadzić i unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:
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.

10. 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 MN, 2 MU, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN w wysokości 30%
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 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
Jerzy Żurawicz