Wrzesień 2007 r.

UCHWAŁA Nr XI/189/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niestępowo w gminie Żukowo, rejon cmentarza przy drodze prowadzącej do wsi Widlino.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 16 ust.1, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r.

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Granice obszaru objętego planem przebiegają:
   - od północy – wzdłuż północnej granicy działek nr 206/1 i 207,
   - od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działek nr 206/1, 208/1, 303, 210, 213/7 i 211,
   - od południa – wzdłuż południowej granicy działek nr 211 i 213/10,
   - od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek nr 213/10, 208/1 i 207.
2. Szczegółowo granice planu określa rysunek planu.

§ 2

1. Integralną część uchwały stanowią:
   1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000,
   2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

1) stworzenie ram prawnych dla powiększenia cmentarza oraz harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
2) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:
1) przeznaczenie poszczególnych terenów i ich podział oraz zasady ich zagospodarowania z uwzględnieniem ładu przestrzennego i kompozycji zabudowy,
2) określenie terenów dla celów publicznych,
3) określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1,
3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
5) maksimum zabudowy powierzchni działki – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni sumy rzutów wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki,
6) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt według definicji z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (D.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami).

DZIAŁ II
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1
W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z terenami zabudowy związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których ustalenia określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Na terenach zabudowy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla nich w dziale III.
4. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

§ 7

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie MNUZ została ustalona i oznaczona na rysunku.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie objęte ustaleniami ust. 2 obowiązują według przepisów szczególnych.
4. Ustala się, że granice podziału wewnętrznego na terenie MNUZ przebiegać będą prostopadle do ciągu pieszo-jezdnego KDpj1.
5. Zasadę podziału wewnętrznego, o której mowa w ust. 4, przedstawiono na rysunku. Granice podziału wewnętrznego mogą podlegać korektom, jeśli zachowane będą ustalenia ust. 4 oraz minimalne powierzchnie działek określone w dziale III.

ROZDZIAŁ 2
W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 8

1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury dla terenów zabudowy określa dział III.
2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak wykusze, lukarny, wystawki, ganki i ryzality.
3. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację budynków przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.
5. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,7 m z zakazem realizacji żelbetowych wypełnień.
6. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy elementów konstrukcyjnych ogrodzenia, takich jak słupki i podmurówki.
7. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych z wyjątkiem terenu MNUZ, gdzie dopuszcza się realizację wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni do 1m².

ROZDZIAŁ 3
W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 9

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
2. Zakaz określony w ust. 1 nie dotyczy przedsięwzięć w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wymienionych w rozdziale 4 i 5 działu II planu.

§ 10

Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

§ 11

1. Ustala się zasadę wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz.
2. Nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 4
W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDpj1, KDpj2, Kp, KDU1, KDU2 – na funkcje terenów komunikacji.
2. Ustala się następujące drogi wewnętrzne i ich symbole:
   1) KDpj1 – ciąg pieszo-jezdny o szerokości pasa drogowego 8 m,
   2) KDpj2 – ciąg pieszo-jezdny o szerokości pasa drogowego 5 m.
3. Adaptuje istniejący ciąg pieszy oznaczony symbolem Kp.
4. Adaptuje się istniejący parking oznaczony symbolem KDU1 na potrzeby obsługi istniejącego cmentarza.
5. Ustala się parking oznaczony symbolem KDU2 na potrzeby obsługi całego cmentarza oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a przyszłości również na potrzeby obsługi nowego kościoła i budynku parafii lub kaplicy.

ROZDZIAŁ 5
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

1. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą budowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako inwestycji celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania obszaru niniejszego planu.
2. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są pasy drogowe ciągów pieszo-jezdnych, parkingi i uzupełniająco ciąg pieszy.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 2, jeśli nie naruszy to funkcji terenu oraz interesu prawnego stron.
4. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o ustalenia niniejszego planu.
5. Wyklucza się prowadzenie nowych linii napowietrznych w obszarze planu.
6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy terenów rolniczych oznaczonych symbolem R1 i R2.

§ 14

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie wodociąg z włączeniem do istniejącej sieci.
2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.
3. Wodociąg zasilać będzie również istniejącą zabudowę zagrodową w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza.
4. Ustala się konieczność likwidacji studni kopanej na terenie zabudowy zagrodowej ze względu na bliskość cmentarza.

§ 15

1. Ustala się, że docelowo w obszarze planu obowiązywać będzie realizacja systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.
3. Po realizacji systemu jak w ust. 1 ustala się obowiązek podłączenia do niego wszystkich budynków, z których odprowadzane są ścieki.
4. Do czasu realizacji systemu jak w ust. 1 dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z § 34 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).

§ 16

1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będą lokalna sieć kanalizacji deszczowej oraz lokalna infiltracja wód opadowych.
2. Sieć kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.
3. Odprowadzanie wód deszczowych do rowu melioracyjnego poza obszarem planu, z utwardzonych o nawierzchni nieprzepuszczalnej ciągu pieszo-jezdnego i parkingu KDU2 należy obowiązkowo poprzedzić wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń.
4. Lokalizację urządzeń podczyszczających oznaczono symbolem Ks. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń podczyszczających w innym miejscu za porozumieniem stron.
5. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki.
6. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.
7. Ustala się obowiązek określenia przebiegu systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania przed opracowaniem projektu budowlanego.
8. Ustala się konieczność ochrony systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania z zastrzeżeniem ust. 9 przy uwzględnieniu zasad ochrony przyrody i środowiska.
9. Dopuszcza się możliwość przebudowy systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania przy zapewnieniu jego właściwego funkcjonowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i środowiska.

§ 17

1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie istniejąca sieć elektroenergetyczna z możliwością jej rozbudowy w oparciu o zasady określone § 13.
2. Ustala się, że nowa sieć elektroenergetyczna będzie realizowana w postaci kabli podziemnych z dopuszczeniem realizacji linii napowietrznych 15 kV przez tereny rolnicze oznaczone symbolem R1 i R2.
3. Ustala się korytarz techniczny dla linii elektroenergetycznej 15 kV.
4. Ustala się, że przebieg istniejących linii napowietrznych może ulegać korektom za porozumieniem stron przy założeniu, że będą realizowane w postaci kabli podziemnych.
5. Ustala się rezerwę terenu na stację transformatorową jako estetyczny obiekt, wkomponowany w otoczenie.
6. Dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowej w innym miejscu za porozumieniem stron.

§ 18

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą indywidualne źródła energii – nie powodujące emisji lub o małej emisji zanieczyszczeń powietrza oraz spełniające obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.
2. Wśród źródeł energii, o której mowa w ust. 1 preferuje się odnawialne źródła energii, w tym pompy cieplne, kolektory słoneczne i spalanie biomasy.

§ 19

Dopuszcza się realizację sieci gazowej w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 20

1. Obsługa telekomunikacyjna w obszarze planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej z zakazem realizacji stacji bazowych w obszarze planu ustalonym w § 8 ust. 3.
2. Sieci telekomunikacyjne należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 21

W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Miejską z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ III
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 22

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNUZ na zabudowę mieszkaniowo-usługową z zielenią towarzyszącą.**
2. Na pojedynczej działce w obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje realizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z częścią przeznaczoną na funkcję nieuciążliwych usług o charakterze biurowym, medycznym, handlowym lub rzemieślniczym z dużym udziałem zieleni, ale z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
3. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową.
4. Dopuszcza się na pojedynczej działce w obrębie terenu jak w ust. 1 jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący bez części usługowej.
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako:
   1) połączone z budynkiem mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym,
   2) wolno stojące.
6. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe zagospodarowania:
   1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2 000 m²,
   2) maksimum zabudowy powierzchni działki 20 %,

3) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej 70 % powierzchni działki,
4) wysokość budynku mieszkalno-usługowego lub mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
5) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-usługowego lub mieszkalnego od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy – 9 m,
6) dachy wysokie dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci 30° – 40°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
7) główne połacie nachylone pod jednakowym kątem,
8) główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
9) dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych.

7. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie i jednego miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.
8. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
9. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 23

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UK na zabudowę usługową.**
2. Na działce w obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje realizacja budynku kościoła z domem parafialnym lub bez domu parafialnego.
3. Dopuszcza się zamiast budynków wymienionych w ust. 2 – realizację następujących obiektów: kaplica przycmentarna lub dom przedpogrzebowy.
4. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako połączone z budynkiem domu parafialnego.
5. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe zagospodarowania:
   1) zakaz podziału na działki,
   2) maksimum zabudowy powierzchni działki 60 %,
   3) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej 25 % powierzchni działki,
   4) architektura obiektów, w tym wysokości i proporcje, powinny nawiązywać do cech dawnej wiejskiej architektury sakralnej Kaszub, wzorując się na istniejących obiektach zabytkowych w miejscowościach gminy Żukowo.
7. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
8. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 24

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZC1 na cmentarz.
2. Adaptuje się istniejący cmentarz.

§ 25

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZC2 na cmentarz.

2. Zasady urządzania i zagospodarowania nowego cmentarza określają przepisy szczególne.

§ 26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZI na zieleń izolacyjną.
2. Teren jak w ust. 1 stanowić ma izolację nowej części cmentarza od zabudowy zagrodowej oraz przechwytywanie spływających z cmentarza wód gruntowych i opadowych.
3. Teren jak w ust. 1 może mieć cechy zieleni parkowej.

§ 27

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RM na zabudowę zagrodową.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę, która może być modernizowana i rozbudowywana w nawiązaniu do istniejącej architektury z wymianą eternitowych pokryć dachowych przy zachowaniu następujących warunków zagospodarowania:
   1) maksimum zabudowy terenu RM – 30 %,
   2) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej – 25 % powierzchni terenu RM,
   3) możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego nawiązującego wysokością i proporcjami do budynku mieszkalnego istniejącego.
3.W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 28

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R1, R2 na tereny rolnicze.**
2. Ustala się na terenie R1 zakaz realizacji zabudowy zagrodowej.
3. Dopuszcza się na terenie R2 możliwość realizacji zabudowy zagrodowej.
4. Na terenie R1 dopuszcza się zalesienia z wyłączeniem korytarza technicznego dla linii elektroenergetycznej 15 kV.
5. Na terenie R1 w korytarzu technicznym dla linii elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się plantację choinek.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

W odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), ustala się wartości jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 0 % dla wszystkich terenów.

§ 30

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (D.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Środowi-

ska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (D.U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841) wskazuje się przynależność ustalonych planem przeznaczeń terenów do poszczególnych rodzajów terenów przyjętych w rozporządzeniu według zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:

1) teren oznaczony symbolem MNUZ – do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
2) teren oznaczony symbolem RM – do terenu zabudowy zagrodowej.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żukowie
Wojciech Kankowski