UCHWAŁA Nr XII/194/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 26 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 188/3 we wsi Małkowo, gmina Żukowo.

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. Plan obejmuje część działki nr 188/3 w Małkowie.
2. Granice obszaru objętego planem przebiegają:
   - od północy – wzdłuż północnej granicy działki nr 188/3,
   - od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działki nr 188/3, równoległej do drogi krajowej nr 20,
   - od południa i wschodu – przez grunty rolne.
3. 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 umożliwienie podziału terenu zabudowy na działki oraz stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 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 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. Ustala się granicę podziału wewnętrznego dla terenu MNU na 2 działki z zakazem wtórnego podziału pod zabudowę. Granicę podziału wewnętrznego oznaczono na rysunku linią przerywaną.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości 15 m od poszerzonego pasa drogowego ulicy głównej ruchu przyspieszonego i oznaczona na rysunku z uwagi na ograniczenie uciążliwości ruchu pojazdów.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust. 3 dotyczy wszystkich budynków na działce.

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. Ustala się zakaz realizacji dachów czterospadowych bez kalenicy zwanych dachami namiotowymi.
4. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i modernizację budynków przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.
6. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,7 m z zakazem realizacji żelbetowych wypełnień.
7. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy elementów konstrukcyjnych ogrodzenia, takich jak słupki i podmurówki.
8. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 1 m² przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust.8.

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 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.
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 KDGP, KDpj – na funkcje terenów komunikacji.
2. Ustala się klasę drogi publicznej i jej symbol: KDGP – ulica główna ruchu przyspieszonego, w obszarze planu poszerzenie pasa drogowego o 3 m, do łącznej szerokości 25 m.
3. Ustala się drogę wewnętrzną i jej symbol: KDpj – ciąg pieszo-jezdny o szerokości pasa drogowego 8 m.
4. Ustala się zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20 w obszarze planu.
5. Ustala się, że dojazd do wydzielonych 2 działek na terenie MNU polega na dojeździe ciągiem pieszo-jezdnym, powiązanym z istniejącym i adaptowanym zjazdem km 301+190,21 z drogi krajowej nr 20, położonym poza obszarem planu.
6. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20.
7. Ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20.
8. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20 do skrajnego od strony jezdni elementu reklamy.
9. W związku z dopuszczeniem zabudowy MNU w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości związanych z sąsiedztwem drogi krajowej nr 22, zarządca KDGP nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami.

ROZDZIAŁ 5
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

1. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej jest pas drogowy ciągu pieszo-jezdny przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 6
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 1, jeśli nie naruszy to funkcji terenu oraz interesu prawnego stron przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 6.
3. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o ustalenia niniejszego planu.
4. Wyklucza się prowadzenie nowych linii napowietrznych w obszarze planu.

§ 14

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie wodociąg, położony wzdłuż zachodniej i południowej granicy planu.
2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 15

1. Ustala się, że docelowo w obszarze planu obowiązywać będzie realizacja systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
2. Po realizacji systemu jak w ust. 1 ustala się obowiązek podłączenia do niego wszystkich budynków, z których odprowadzane są ścieki.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.
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 z ciągu pieszo-jezdnego KDpj będzie spływ powierzchniowy przy uwzględnieniu zakazu z § 12 ust. 7.
2. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki.
3. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne i na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.

§ 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.
3. Ustala się, że przebieg istniejących linii napowietrznych może ulegać korektom za porozumieniem stron przy założeniu, że będą realizowane w postaci kabli podziemnych.

§ 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. 5.
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 MNU na zabudowę mieszkaniowo-usługową.**
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 lub handlowym, z zakazem realizacji przedsięwzięć, o których mowa w § 9 ust. 1.
3. Powierzchnia usług nie może przekroczyć 35 % powierzchni całkowitej budynku.
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 terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe zagospodarowania:
   1) podział na 2 działki jak na rysunku,
   2) maksimum zabudowy powierzchni działki 30 %,
   3) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej 40 % powierzchni działki,
   4) wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
   5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy – 9 m,
   6) dachy wysokie dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci 35°–45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
   7) główne połacie nachylone pod jednakowym kątem,
   8) główna kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy.
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 WS na wody powierzchniowe.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy stawu śródpolnego.

§ 24

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R na tereny rolnicze.**
2. Na terenie jak w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy zagrodowej.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

Traci moc uchwała Nr XLV/789/02 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Małkowo, część działki nr 188/3, w gminie Żukowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r., Nr 10, poz. 105).

§ 26

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 następujące wartości jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości:
1) 30 % dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MNU,
2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 27

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 Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (D.U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826) wskazuje się przynależność ustalonego planem terenu MNU – do terenów mieszkaniowo-usługowych według rozporządzenia.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 29

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żukowie
Wojciech Kankowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Rady Miejskiej w Żukowie
Nr XII/194/2007
z dnia 26 października 2007 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 sierpnia 2007 r. do 12 września 2007 r. w siedzibie Urzędu Gminy Żukowo.

2. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) minął w dniu 27 września 2007 r.

3. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do planu.

4. Rada Miejska przyjmuje do wiadomości, że wyczerpana została procedura prawna w powyższym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Rady Miejskiej w Żukowie
Nr XII/194/2007
z dnia 26 października 2007 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

1. Zakres zadań.

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 188/3 we wsi Małkowo, gmina Żukowo jest konieczność uzbrojenia projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych – w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

2. Rozstrzygnięcie

1) Przyjmuje się konieczność realizacji systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej w obszarze planu.
2) Uzbrojenie terenu należy włączyć do zadań inwestycyjnych w ramach budżetu gminy.
3) Należy zbilansować środki własne i określić możliwość współfinansowania inwestycji z funduszy Unii Europejskiej i funduszy ochrony środowiska oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.