RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XXXIII/ 587 /2009
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 3 lipca 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/323/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 maja 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002r. (wraz z późniejszymi zmianami) uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 8,87ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2

1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
   1) obszary chronione, z wyłączeniem strefy podejścia samolotów do lotniska w Gdańsku Rębiechowie,
   2) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji,
   3) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:
   1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanego wodociągu komunalnego, projektowanego w drodze 010KDL, drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych lub pieszych. Do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych), realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - docelowo ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze 010KDL, drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych lub pieszych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne należy gromadzić w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Inwestor winien prowadzić udokumentowany rejestr zużytej wody i wywożonych ścieków. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej,
   3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo do gruntu. Wody te winny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponuje się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.,
   4) elektroenergetyka – ustala się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę, z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia, projektowanej w drodze 010KDL, drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych lub pieszych,
   5) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo; docelowo z projektowanej sieci niskiego lub średniego ciśnienia, projektowanej w drodze 010KDL, drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych lub pieszych,
   6) telekomunikacja - z sieci projektowanej w drodze 010KDL, drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych lub pieszych,
   7) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności,
   8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
   9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
   1) proponuje się podziały nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
   2) minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej: 700m^2,
   3) minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: 500m^2,
   4) minimalna wielkość działki usługowej: nie ustala się,
   5) nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki mieszkaniowej i usługowej,
   6) nie ustala się kąta położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej i usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice, drogi wewnętrzne i ciągi,
   7) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
   1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w odległości 100m od linii brzegowej Jeziora

Tuchomskiego,
2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
3) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
5) nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Zaleca się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów,
6) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu,
7) w celu umocnienia brzegów cieków i oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) należy zastosować obudowę biologiczną lub obudowę z materiałów naturalnych,
8) dla całego obszaru planu, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
9) prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj.: Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

6. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury,
2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących reklam na terenach usługowych; na terenach mieszkaniowych dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam umieszczonych na ścianach zewnętrznych budynków; ustalenie nie dotyczy tablic informacyjnych,
3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym,
4) ze względu na obecność infrastruktury teleinformatycznej Marynarki Wojennej RP na obszarze objętym planem, dokumentacje techniczne wszystkich planowanych inwestycji należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3

1. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN** o powierzchni 0,97ha, **2MN** o powierzchni 1,90ha, **4MN** o powierzchni 1,98ha, **5MN** o powierzchni 0,64ha i **8MN** o powierzchni 0,85ha:
1) tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się usługi wbudowane o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
2) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych, z wyłączeniem garaży, wiat i pomieszczeń do gromadzenia stałych odpadów,
3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4) należy zachować minimum 70% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%; do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
7) rozbudowane i nadbudowywane budynki winny w zamyśle architektonicznym stanowić kompozycyjną całość,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 9,0m;
9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna),
10) obowiązują dachy strome od 30° do 51°, dwu- lub czterospadowe . Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub szarości). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o zjazdy z przyległych dróg lub ciągów pieszo-jezdnych,
2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.: należy przyjąć minimum 1 miejsce na 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce na 5 zatrudnionych; należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 dom mieszkalny.

§4

Ustalenia dla terenu o symbolu **3US** o powierzchni 0,15ha:
1) tereny przeznacza się na usługi sportu i rekreacji,
2) dopuszcza się realizację małej architektury, terenowych budowli sportowych (np. korty tenisowe, boiska sportowe, mini golf itp.) oraz infrastruktury technicznej.

§5

Ustalenia dla terenu o symbolu **6ZP** o powierzchni 0,62ha:
1) teren przeznacza się pod zieleń urządzoną, niepubliczną o charakterze ekologiczno - krajobrazowym,
2) dopuszcza się realizację małej architektury i elementów zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej.

§6

Ustalenia dla terenu o symbolu **7K** o powierzchni 0,01ha: teren przeznacza się pod przepompownię ścieków sanitarnych oraz innych elementów infrastruktury technicznej.

§7

1. Ustalenia dla terenu o symbolu **9MN,U** o powierzchni 0,45ha:
1) tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową. Powyższe funkcje mogą być realizowane zamiennie,
2) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych, z wyłączeniem garaży, wiat i pomieszczeń do gromadzenia stałych odpadów,
3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
4) należy zachować minimum 70% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%; do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
7) rozbudowane i nadbudowywane budynki winny w zamyśle architektonicznym stanowić kompozycyjną całość,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej, nie wyższa niż 9,0m;
9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna),
10) obowiązują dachy strome od 30° do 51°, dwu- lub czterospadowe . Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub szarości). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o zjazdy z przyległych dróg lub ciągów pieszo-jezdnych,
2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.: należy przyjąć minimum 1 miejsce na 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce na 5 zatrudnionych; należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 dom mieszkalny.

§8

Ustalenia dla terenu o symbolu **10WS** o powierzchni 0,09ha:
1) teren przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe,
2) dopuszcza się realizację pomostów i innych elementów małej architektury, urządzeń melioracyjnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

§9

Ustalenia dla terenu o symbolu **11E** o nie przekraczającego powierzchni 0,01ha: teren przeznacza się pod stację transformatorową.

§10

Ustalenia dla prywatnych ciągów pieszych o symbolach **01KDX**, **05KDX**, **09KDX** i powierzchni każdego z nich 0,01ha:
1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: minimum 3,0m ,
2) w liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§11

Ustalenia dla prywatnych ciągów pieszo-jezdnych o symbolach **02KDX** o powierzchni 0,03ha, **04KDX** o powierzchni 0,02ha, **06KDX** o powierzchni 0,03ha i **08KDX** o powierzchni 0,01ha:
1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: minimum 5,0m ,
2) w liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§12

Ustalenia dla prywatnych dróg wewnętrznych o symbolach **03KDW** o powierzchni 0,81ha i **07KDW** o powierzchni 0,03ha:
1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, tj. minimum 8,0m,
2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§13

Ustalenia zabudowy dla gminnej drogi lokalnej o symbolu **010KDL** o powierzchni 0,25ha: teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§14

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/635/2005 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006r. Nr 11, poz. 195).

§15

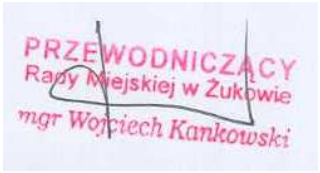
Dla terenów o symbolach 1MN, 2MN, 3US, 4MN, 5MN, 8MN i 9MN,U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§17

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

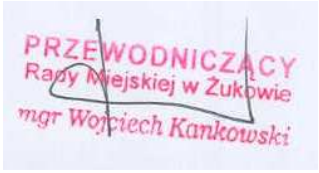


Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/ 587 /2009
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 3 lipca 2009 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo

Rada Miejska w Żukowie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną zmiany planu oraz protokółem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/ 587 /2009
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 3 lipca 2009 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Tuchom w części obejmującej działkę nr 59/2, gmina Żukowo

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

