UCHWAŁA NR XLIII/ 710 / 2010
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 28 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. dla obszaru obejmującego strefy 003 MN i 007 LS

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

Rozdział I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/535/2009 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 marca 2009 r. 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 2002 r. (wraz z późniejszymi zmianami) uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. dla obszaru obejmującego strefy 003 MN i 007 LS, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 0,99 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zieleń, 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 i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny – rozumie się przez to budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane,

2) budynek gospodarczy – rozumie się przez to budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

3) budynek garażu – rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

5)wysokość zabudowy – rozumie się przez to wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

6)powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.,

7)procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach,

8)powierzchnia biologicznie czynna – rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

9)dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,

10)dach dwuspadowy prosty – dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe,

11)dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.

3. Całość terenu objętego niniejszą uchwałą znajduje się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Osowa”, dla którego obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Osowa” w Chwaszczynie, woj. pomorskie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2006 r. Nr 126 poz. 2625).

4. Całość terenu objętego niniejszą uchwałą znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia określone w Rozporządzeniu Nr 57/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2006 r. Nr 58 poz. 1194).

5. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

1)obszary chronione inne niż wymienione w §2 ust. 3 i ust. 4,

2)elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji,

3)formy ochrony przyrody,

4)obiekty wpisane do rejestru zabytków,

5)przestrzenie publiczne,

6)tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

7)obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych inne niż wymienione w §2 ust. 8 pkt. 11,

8)tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1)zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego, zlokalizowanego w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki, znajdującej się poza obszarem planu,

2)odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki. 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 w obrębie własnej nieruchomości lub do systemu planowanych kolektorów deszczowych, z odstojnikami szlamu i separatorami substancji ropopochodnych na wylotach, zlokalizowanych w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

4)elektroenergetyka – z sieci energetycznej niskiego napięcia w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki, na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,

5)zaopatrzenie w gaz – z sieci niskiego lub średniego ciśnienia, zlokalizowanej w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki, na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,

6)telekomunikacja – z projektowanej sieci zlokalizowanej w publicznej drodze gminnej przylegającej do działki,

7)zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych,

8)zagospodarowanie 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.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1)minimalna wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 1000 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową,

2)nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki mieszkaniowej,

3)nie ustala się kąta położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi.

8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

1)należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

2)należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,

3)zmiana stosunków wodno-gruntowych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,

4)na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

5)wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. Przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania terenu wymagającego wycinki drzew należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i zakrzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności. W wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń,

6)nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Zaleca się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów,

7)zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach,

8)dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych) na obszarze całego planu,

9)dla całego obszaru planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

10)należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu,

11)na obszarze planu występują tereny potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia,

12)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 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U. Nr 220, poz. 2237) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (j.t. Dz.U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 z późn. zm.).

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1)obsługa komunikacyjna z ulicy Wawelskiej (poza granicami planu),

2)obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury,

3)przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym,

4)ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy umieszczone na elewacjach budynków, stanowiące integralną część kompozycyjną tych elewacji; ustalenie nie dotyczy tablic informacyjnych,

5)ustala się zakaz lokalizacji wież stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MN o powierzchni 0,84 ha:

1)tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,

2)obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

3)wskazane jest tworzenie zabudowy w postaci zagrodowej (budynek mieszkalny, budynek garażu, budynki gospodarcze), nawiązując do charakteru wiejskiej zabudowy zagrodowej znajdującej się na tym obszarze,

4)należy wprowadzić ujednolicone formy ogrodzeń od strony dróg, o wysokości nie przekraczającej 1,2 m lub żywopłoty,

5)obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,

6)należy zachować minimum 25% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

7)obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%,

8)rozbudowane i nadbudowywane budynki winny w zamyśle architektonicznym stanowić kompozycyjną całość,

9)obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna),

10)dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 10,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 6,0 m,

11)obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,60 m,

12)obowiązują dachy strome dwuspadowe od 21° do 45°. 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,

13)wskazane jest sytuowanie budynków mieszkalnych kalenicą równolegle do linii rozgraniczającej przyległej drogi z wyłączeniem zabudowy znajdującej się bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg, gdzie forma zabudowy powinna podkreślać zmianę kierunków dróg za pomocą elementów wystających z budynków, zmianę kierunku dachów, wieże, wykusze itp.,

14)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 przyległej publicznej drogi gminnej,

2)obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.: należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom mieszkalny lub mieszkanie.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 2ZP o powierzchni 0,15 ha:

1)teren przeznacza się pod zieleń,

2)dopuszcza się realizację małej architektury i elementów zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 22, poz. 112 z dnia 6 marca 2000 r. z późn. zm.).

§ 6. Dla terenu o symbolu 1MN 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%.

§ 7. Zmienia się przeznaczenie niepaństwowych gruntów leśnych o powierzchni 0,0592 ha na cele nieleśne za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. DROŚ.R.KV.7323-95/09 z dn. 14 grudnia 2009 r. po uzyskaniu opinii Pomorskiej Izby Rolniczej o sygn. BPIR/108/2009 z dn. 27 listopada 2009 r.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 9. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

mgr Wojciech Kankowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/ 710 / 2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 maja 2010 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/ 710 / 2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. dla obszaru obejmującego strefy 003 MN i 007 LS

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 dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. dla obszaru obejmującego strefy 003 MN i 007 LS, 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 XLIII/ 710 / 2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 maja 2010 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 dla fragmentu wsi Chwaszczyno pomiędzy jeziorem Wysockim i ul. Chełmińską, gmina Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/252/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. dla obszaru obejmującego strefy 003 MN i 007 LS

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