UCHWAŁA NR XLIV/ 751 /2010
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 2 lipca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) 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 wstępne

§ 1. 1. Rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo w okresie udostępnienia do publicznego wglądu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, określonymi w Uchwale nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. wraz ze zmianami do Studium wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie: nr IX/195/2003 z dnia 25.06.2003 r; nr XXXVII/ 629/2005 z dnia 30 listopada 2005r.; nr XXXVII/ 630/2005 z dnia 30 listopada 2005r; nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r; nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo.

3. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, zwany dalej planem.

4. Plan obejmuje obszar działki nr 32/2 w Chwaszczynie o powierzchni ok. 3,62 ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 1), 2), 3), 5), 6) ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających rekultywacji lub przekształceń, w tym przekształceń obszarów zdegradowanych, obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

3. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000;

2) załącznik nr 2 do uchwały – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo w okresie wyłożenia do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zukowie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo składa się z:

1) części tekstowej - ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej – rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Część tekstowa - ustalenia planu, przedstawiona jest w sposób następujący:

1)rozdział I - ustalenia wstępne, dotyczące całego obszaru objętego planem zawarte w § od 1 do 3;

2)rozdział II - ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem mające zastosowanie do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte od § 4 do § 16;

3)rozdział III - ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zapisane w kartach terenów, zawarte w § 17;

4)rozdział IV- ustalenia końcowe, zawarte w § 18 i w § 19.

3. Dla każdego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego numerem kolejnym numerem porządkowym oraz symbolem literowym według oznaczeń podanych w § 5 ust. 2 obowiązują jednocześnie ustalenia wstępne, ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MU, 2.MN, 3.MN, 4.E określają:

1)symbol terenu;

2)powierzchnię terenu;

3)funkcje i przeznaczenie terenu;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

5)zasady ochrony środowiska i przyrody;

6)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego;

7)parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty i formę obiektów;

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9)szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10)zasady obsługi komunikacyjnej;

11)zasady obsługi inzynieryjnej;

12)stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.KD, 6.KD, 7.KD, 8.KDW, 9.KDW określają:

1)symbol terenu;

2)powierzchnię terenu;

3)przeznaczenie terenu;

4)zasady zagospodarowania terenu;

5)zasady obsługi inżynieryjnej;

6)stawkę procentową (na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. Na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust. 1, pkt.2 następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)oznaczenia ogólne: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2)przeznaczenie terenów: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; E - elektroenergetyka; KD – tereny dróg publicznych; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

3)zasady zagospodarowania terenu i ochrony ładu przestrzennego: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4)zasady ochrony środowiska i przyrody: zadrzewienia – istniejące do zachowania; pojedyncze drzewa - istniejące do zachowania; zieleń krajobrazowa – projektowana;

5)inne warunki zagospodarowania terenu: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronna; napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV ze strefą ochronną; pas techniczny infrastruktury technicznej.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne

§ 4. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

1) bryła główna budynku: podstawowa (największa) bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu poprzecznego oraz części parterowych: dobudowanego garażu, werandy, ganków;

2) elewacja frontowa: elewacja położona od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę;

3) kalenica główna: kalenica dachu nad bryłą główną budynku;

4) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzn połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

5) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku; linie te nie dotyczą schodów, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 0,70 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) – powyższe ustalenie nie dotyczy części podziemnych budynków;

6) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatach;

7) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: w rozumieniu przepisów odrębnych (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się „zadrzewienia" i „zieleń krajobrazową"- oznaczone na rysunku planu);

8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu pionowego zewnętrznych krawędzi budynku znajdujących się nad powierzchnią terenu - na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych –nie obudowanych, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji drewnianej);

9) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy;

10) wskaźnik zabudowy: określa stosunek maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

11) wysokość budynków: wysokość liczona od najwyższego projektowanego poziomu terenu przy budynku do kalenicy lub, jeśli kalenica nie występuje do najwyższego punktu na pokryciu kubatury; podana wysokość nie dotyczy: kominów, masztów i urządzeń infrastruktury technicznej dla własnych potrzeb, anten;

12) zieleń krajobrazowa: zieleń o funkcji krajobrazowej, obejmująca: zieleń wysoką (drzewa) i średnią (krzewy) w formie zwartych grup drzew i krzewów o różnych gatunkach, pełniąca zadanie oddzielania optycznego i funkcjonalnego; powierzchnię zieleni krajobrazowej wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone:

1) numerami od 1 do 9;

2) symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie i charakterystykę terenów zgodnie z opisem podanym w w § 5 ust 2.

2. Ustala się następujące funkcje i przezanczenie terenów na obszarze objętym planem:

1) MU – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

a) funkcje i przeznaczenie terenu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem budynkami (gospodarczymi, garażami, itp.), obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,(gospodarczymi, garażami, itp.),
- budynki usługowe z funkcją mieszkalną wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem budynkami pomocniczymi, obiektami budowlanymi , urządzeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- budynki usługowe wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem budynkami pomocniczymi, obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,

- wyklucza się: stacje paliw oraz usługi, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) - wykluczenie nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg,
- prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy,
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) dopuszcza się:

- lokalizację garaży naziemnych i budynków gospodarczych - wolnostojących i dobudowanych do innych budynków,
- lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem danego terenu i innych terenów,
- lokalizację budynków tymczasowych;

c) wyklucza się: lokalizację elektrowni wiatrowych i masztów telefonii komórkowej;

2)MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) funkcje i przeznaczenie terenu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem budynkami, obiektami, urządzeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 30% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, usługi handlu, administracyjne, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów,
- prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących jak dla funkcji chronionych,
- -na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;

b) ustalenia dodatkowe:

- ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
- budynki mieszkalne mogą być usytuowane wyłącznie jako wolnostojące;

c) dopuszcza się:

- lokalizację garaży naziemnych i budynków gospodarczych - wolnostojących i dobudowanych do budynków mieszkalnych oraz dobudowanych do garaży lub budynków gospodarczych usytuowanych na sąsiednich działkach budowlanych (na granicy działek budowlanych),
- wydzielenie dróg wewnętrznych,
- lokalizację budynków tymczasowych (na okres budowy budynków stałych),
- lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych i nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem danego terenu i innych terenów;

d) wyklucza się: lokalizację elektrowni wiatrowych i masztów telefonii komórkowej;

3)E – elektroenergetyka:

a) funkcje i przeznaczenie terenu: urządzenia i obiekty elektroenergetyki;

b) ustalenia dodatkowe: dopuszcza się zieleń niską;

c) wyklucza się: lokalizację elektrowni wiatrowych i masztów telefonii komórkowej;

4)KD– teren dróg publicznych:

a) teren dróg publicznych;

b) w obrębie terenu dopuszcza się: jezdnię, chodniki, zieleń niską i drzewa, rowy odwodnieniowe,sieci infrastruktury technicznej;

5)KDW – teren dróg wewnętrznych: ciąg pieszo – jezdny lub ciąg pieszy;

a) teren dróg wewnętrznych do zagospodarowania jako ciąg pieszo – jezdny lub ciąg pieszy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów w § 17;

b) w obrębie terenu dopuszcza się: jezdnie, chodniki (dopuszcza się jezdnie bez wydzielania krawężnikami), zieleń niską i drzewa, rowy odwodnieniowe,sieci infrastruktury technicznej;

c) wyklucza się: lokalizację budynków infrastruktury technicznej.

3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania zawarto w kartach terenów w § 17.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1)ustala się usytuowanie budynków w terenach przyległych do drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, to jest w sposób stanowiący kontynuację zasad lokalizacji zabudowy istniejącej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów w § 17;

2)ustala się ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy oraz zachowanie przestrzeni niezabudowanych w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów w § 17;

3)w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MU; 2.MN; 3.MN; 4 E ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych; dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych - szyldów umieszczonych na budynkach – o pow. do 0,7 m2 związanych z prowadzoną w budynkach działalnością;

4)w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.KD; 6.KD; 7.KD; 8.KDW i 9.KDW ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych;

5)wyklucza się ogrodzenia z elementów betonowych i ogrodzenia pełne.

2. Inne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 17.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) .

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

1)wymóg zachowania istniejących grup drzew oznaczonych na rysunku planu jako „zadrzewienia – istniejące do zachowania” i pojedynczych drzew oznaczonych an rysunku planu jako „pojedyncze drzewa - istniejące do zachowania”;

2)wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu działek budowlanych udziału powierzchni biologicznie - minimum 25% , zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów zawartych w § 17; do nasadzeń drzew i krzewów należy stosować gatunki rodzime.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody w granicach obszaru objętego planem ustala się:

1)użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;

2)dopuszczalne poziomy hałasu podano w kartach terenów w § 17;

3)podczas realizacji prac budowlanych należy zabezpieczyć drzewa przeznaczone do zachowania;

4)wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych;

5)prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, to jest: 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), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1765), oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j.Dz.U. z 2003 r, Nr 106 poz. 1002 z późniejszymi zmianami).

4. Dla prowadzonej działalności usługowej ustala się konieczność spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami innych funkcji.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

1. Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie obszaru krajobrazu kulturowego z tradycją budownictwa Kaszub Północnych; dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenie 1.MU i dla budynków w terenach 2.MN i 3MN ustala się formy zabudowy charakterystyczne dla tego regionu według ustaleń zawartych w kartach terenów § 17.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni i terenów publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Na obszarze objętym planem terenami do realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4 E, 5.KD, 6.KD, 7.KD; zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zawarto w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenów w § 5 ust.2 pkt. 3,4 oraz w kartach tych terenów zawartych w § 17.

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w kartach terenów w § 17.

§ 11. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) na obszarze objętym planem ustalono przeznaczenie na cele nierolnicze:

1)gruntów rolnych klasy R VI i B/RVI pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 3,1512 ha;

2)gruntów rolne klasy PS V pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,0900 ha;

3)gruntów leśnych klasy Las V o powierzchni 0,3788 ha; dla gruntów leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja znak: DROŚ.R.KV.7323-75/09 z dnia 27.10.2009 r;

4)przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Na obszarze objętym planem występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV; wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 110 kV ustala się strefę ochronną wynoszącą po 20 m od osi linii w każdą stronę; w strefie ochronnej ustala się:

1)zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości wzrostu powyżej 1,5m;

2)zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowania wyrobów, materiałów i urządzeń budowlanych;

3)dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych;

4)zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej należy uzgadniać z gestorem linii.

5. Na obszarze objętym planem występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV; wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 0,4 kV ustala się strefę ochronną wynoszącą po 4,0 m od osi linii w każdą stronę; w strefie ochronnej ustala się:

1)zakaz loklaizacji buydnków, zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości wzrostu powyżej 1,5m, zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowania wyrobów i materiałów i urządzeń budowlanych;

2)dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych;

3)zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej należy uzgadniać z gestorem linii;

4)strefa ochronna nie obowiązuje w przypadku przeniesienia lub skablowania linii.

6. Na obszarze objętym planem występuje sieć wodociągowa i kable telefoniczne ; wzdłuż sieci wodociągowej i kabli telefonicznych ustala się „pas techniczny infrastruktury technicznej” – oznaczony na rysunku planu; dla pasa technicznego ustala się:

1)zakaz lokalizacji budynków, zakaz nasadzeń drzew i krzewów;

2)wymóg zachowania dostępu do sieci i kabli;

3)ustalenia podane w pkt 1) – 3) nie obowiązują w przypadku przeniesienia sieci i linii w tereny dróg publicznych lub wewnętrznych;

4)przełożenie sieci i kabli znajdujących się w pasie technicznym na koszt właściciela działki nr 32/2.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami, dział III, rozdz. 2 (t. j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

2. Podział terenów na działki budowlane według zasad podanych w pkt 8 kart terenów zawartych w § 17.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów objętych planem z drogą publiczną - drogą gminną ul.Rewerenda:

1)poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 8 KDW połączoną z drogą w obrębie działki nr 2, (która stanowi własność Gminy Żukowo);

2)poprzez ul. Rewerenda oraz poprzez drogę w obrębie działki nr 2 (stanowiącą własność Gminy Żukowo), z których dopuszcza się zjazdy bezpośrednie wedlug zasad podanych w kartach terenów w § 17.

2. Ustala się poszerzenie drogi publicznej - drogi gminnej ul.Rewerenda do szerokości 10m w liniach rozgraniczających – na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.KD.

3. Ustala się poszerzenie drogi w obrębie działki nr 2, przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej do szerokości 10m w liniach rozgraniczających – na tereny oznaczony na rysunku planu symbolami: 5.KD i 6.KD.

4. Ustala się powiązanie piesze obszaru objętego planem z ul.Rewerenda , poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o funkcji ciągu pieszego, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9. KDW.

5. Ustala się następujące wskaźniki wymaganej ilości miejsc postojowych: minimum 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie; minimum 1 miejsce postojowe / 50m2 pow. użytkowej usług; miejsca postojowe realizować na terenie działki budowlanej lub terenu objętego daną inwestycją w garażu, wiacie, na powierzchni terenu.

6. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 17.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1)zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej; budowa sieci wodociągowej winna wyprzedzać lub być prowadzona równolegle z zainwestowaniem;

2)planowaną sieć wodociągową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych lub publicznych;

3)przy planowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków:

1)ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i technologicznych do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;

2)etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w tym obszarze dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych; na gminie spoczywa obowiązek skutecznego egzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru ścieków;

3)po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia obiektów do sieci kanalziacji sanitranej i likwidacji zbiorników bezodpływowych;

4)nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1)odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją;

2)odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych: do kanalizacji deszczowej w tych drogach, lub powierzchniowo do rowów odwodnieniowych w drogach;

3)odprowadzenie wód opadowych z drogi wewnętrznej: powierzchniowo do kanalizacji deszczowej w przyległych drogach publicznych, do rowu odwodnieniowego wzdłuż drogi wewnętrznej, do studni chłonnych w terenie drogi wewnętrznej lub w innym terenie;

4)na odprowadzenie skanalizowanych wód opadowych do wód lub do ziemi wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno – prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1)ustala się zasilanie elektroenergetyczne terenów w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne (trafostacje) na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii; zasilenie obszaru objętego planem w energię elektryczną wymaga opracowania koncepcji i jej uzgodnienia z dostawcą energii;

2)docelową sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), zaleca się usytuowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i gaz:

1)zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

2)zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

1)gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych w tym w szczególności z ustawą o odpadach; należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem na suchą i mokrą;

2)odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne –zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

3)odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą z dnia 27 kwietnia 1997 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2007 r. Nr 39 poz. 251 z późn. zm.);

4)na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami w szczególności magazynowania i składowania odpadów i substancji niebezpiecznych.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Dla poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem wysokość stawki procentowej , na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w kartach tych terenów zawartych w § 17.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Szczegółowy zakres funkcji i wymogi zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. Karta nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 1 MU.

1)SYMBOL TERENU: 1 MU;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 0,1615 ha;

3)FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej i uslugowej (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 1);

4)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) według ustaleń podanych w § 6 ust 1;

b) usytuowanie budynków: nie ustala się;

5)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) inne ustalenia: według ustaleń podanych w § 7 ust 3 i ust.4;

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń podanych w § 8;

7)PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY I FORMA OBIEKTÓW:

a) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 9,00m od linii rozgraniczającej z terenem 8.KDW - jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźniki zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna: wskaźnik zabudowy maksimum 0,30; powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) gabaryty i forma zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków - do 10,00 m (nie dotyczy części obiektów mieszczących urządzenia technologiczne dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12m oraz kominów, anten, urządzeń infrastruktury itp.), maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 300 m2, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

d) geometria dachu: dla dachów spadzistych - dachy dwuspadowe;

e) kolorystyka elewacji i dachu: dla budynków mieszkalnych - elewacje tynkowane, ceglane, w kolorach naturalnych (odcienie koloru beżowego, szarego, kolor biały) lub wykończone drewnem, z dopuszczeniem wprowadzenie innego koloru na maksimum 20% powierzchni elewacji, dla budynków pozostałych - nie ustala się; dachy spadziste w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy pozostałe nie ustala się;

8)SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 800 m2 (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych i terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalnej powierzchni nie określa się);

b) linie podziału na działki: nie ustala się;

c) nie dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych;

9)SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 KV ; dla strefy obowiązują wymogi podane w § 11 ust.4;

10)ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) ustala się dojazd do działek budowlanych: z drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej, przez teren 5.KD; z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW; z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w tym terenie;

b) miejsca postojowe: według wskaźników podanych w § 13 ust.5;

11)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

12)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : 30,00 %.

2. Karta nr 2 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 2 MN.

1)SYMBOL TERENU: 2 MN;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 1,5821 ha;

3)FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 2);

4)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) według ustaleń podanych w § 6 ust 1;

b) usytuowanie budynków: na działkach, na które następuje wjazd od drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu wzdłuż tej drogi; na działkach pozostałych - nie ustala się;

5)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) w zagospodarowaniu działek budowlanych uwzględnić wprowadzenie zieleni krajobrazowej w południowej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni krajobrazowej dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki;

c) w zagospodarowaniu działek budowlanych uwzględnić zachowanie istniejących zadrzewień i istniejących drzew – oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się cięcia sanitarne drzew;

d) inne ustalenia: według ustaleń podanych w § 7 ust 3 i ust.4;

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń podanych w § 8;

7)PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY I FORMA OBIEKTÓW:

a) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej, stanowiącej granicę obszaru objętego planem - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 23m od linii rozgraniczającej z północno – zachodnim odcinkiem drogi 8.KDW - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej z zachodnim i poludniowym odcinkiem drogi 8.KDW - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2,00m od linii wydzielającej teren zadrzewień istniejących do zachowania i od linii wydzielającej teren zieleni krajobrazowej do zachowania - jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźniki zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna: wskaźnik zabudowy maksimum 0,20; powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) gabaryty i forma zabudowy: budynki mieszkalne - dwie kondygnacje nadziemne, rzut prostokątny (z dopuszczonymi częściami bocznymi), dla dobudowanych garaży, werandy, ganku itp. - dopuszcza się jedną kondygnację, wysokość budynków - do 10,00 m, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; budynki gospodarcze, garaże - do dwóch kondygnacji nadziemnych, rzut prostokątny, wysokość budynków - do 8,00 m, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

d) geometria dachu: forma dachu - nad bryłą główną budynku dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszczone naczółki, dla ryzalitów poprzecznych dach dwuspadowy, nad częściami parterowymi nie ustala się; kąt nachylenia połaci dachu - nad bryłą główną budynku w przedziale od 40 stopni do 45 stopni, dla połaci dachu nad lukarnami, gankiem, ryzalitem poprzecznym dopuszcza się kąt nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni , nad częściami parterowymi- nie ustala się;

e) kolorystyka elewacji i dachu: elewacje tynkowane, ceglane, w kolorach naturalnych (odcienie koloru beżowego, szarego, kolor biały) lub wykończone drewnem, z dopuszczeniem wprowadzenie innego koloru na maksimum 20% powierzchni elewacji; dachy spadziste w odcieniach koloru czerwonego, dachy płaskie nie ustala się;

8)SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 800 m2 (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych i terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalnej powierzchni nie określa się);

b) linie podziału na działki: działki przyległe do drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 - linie podziału równoległe i prostopadłe do linii rozgraniczającej terenu wzdłuż tej drogi; działki pozostałe: nie ustala się;

c) przy podziale na działki wymagającym wydzielenia dróg wewnętrznych należy ustalić szerokość dróg wewnętrznych minimum 8m, drogi prowadzić jako przelotowe; przy dojeździe do maksymalnie 4 działek dopuszcza się zakończenie drogi zatoczką o wymiarach minimum 13m x 13m;

9)SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 KV – oznaczonej na rysunku planu; dla strefy obowiązują wymogi podane w § 11 ust.5;

b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić pas techniczny infrastruktury technicznej – oznaczonej na rysunku planu ; dla pasa technicznego obowiązują wymogi podane w § 11 ust.6;

10)ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) ustala się dojazd do działek budowlanych: z drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej, bezpośrednio lub przez teren 5.KD; z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW ; oraz z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w tym terenie;

b) miejsca postojowe: według wskaźników podanych w § 13 ust.5;

11)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

12)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : 30,00 %.

3. Karta nr 3 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 3 MN.

1)SYMBOL TERENU: 3 MN;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 1,1792 ha;

3)FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 2);

4)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) według ustaleń podanych w § 6 ust 1;

b) usytuowanie budynków: na działkach z dojazdem od drogi 8.KDW budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle do drogi 8.KDW; na działkach pozostałych nie ustala się;

5)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

a) dopuszczalny poziom hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) w zagospodarowaniu działek budowlanych uwzględnić wprowadzenie zieleni krajobrazowej w południowej i południowo – wschodniej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu; dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki przez teren zieleni krajobrazowej od strony drogi w obrębie działki geodezyjnej nr 2;

c) w zagospodarowaniu działek budowlanych uwzględnić zachowanie istniejących drzew – oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się cięcia sanitarne drzew;

d) inne ustalenia: według ustaleń podanych w § 7 ust 3 i ust.4;

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń podanych w § 8;

7)PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY I FORMA OBIEKTÓW:

a) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej z wschodnim odcinkiem drogi wewnętrznej 8.KDW - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej z terenem 6.KD - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej 9.KDW - jak oznaczono na rysunku planu; ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od strony południowej, południowo- zachodniej i południowo –wschodniej – jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźniki zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna:wskaźnik zabudowy:maksimum 0,20; powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) gabaryty i forma zabudowy: budynki mieszkalne: dwie kondygnacje nadziemne, rzut prostokątny (z dopuszczonymi częściami bocznymi), dla dobudowanych garaży, werandy, ganku itp. - dopuszcza się jedną kondygnację; wysokość budynków do 10,00 m, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; budynki gospodarcze, garaże - do dwóch kondygnacji nadziemnych, rzut prostokątny, wysokość budynków do 8,00 m, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

d) geometria dachu: forma dachu - nad bryłą główną budynku dach dwuspadowy, symetryczny, dopuszczone naczółki, dla ryzalitów poprzecznych dach dwuspadowy, nad częściami parterowymi nie ustala się; kąt nachylenia połaci dachu - nad bryłą główną budynku w przedziale od 40 stopni do 45 stopni, dla połaci dachu nad lukarnami, gankiem, ryzalitem poprzecznym dopuszcza się kąt nachylenia w przedziale od 30 stopni do 45 stopni , nad częściami parterowymi- nie ustala się;

e) kolorystyka elewacji i dachu: elewacje tynkowane, ceglane, lub wykończone drewnem; elewacje w kolorach naturalnych (odcienie koloru beżowego, szarego, kolor biały) z dopuszczeniem wprowadzenie innego koloru na maksimum 20% powierzchni elewacji; dach o spadku w przedziale od 30 stopni do 45 stopni w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dachy pozostałe – nie ustala się;

8)SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 800 m2 (podana wielkość nie dotyczy dróg wewnętrznych i terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalnej powierzchni nie określa się);

b) linie podziału na działki: nie ustala się;

c) przy podziale na działki wymagającym wydzielenia dróg wewnętrznych należy ustalić szerokość dróg wewnętrznych minimum 8m, drogi prowadzić jako przelotowe; przy dojeździe do maksymalnie 4 działek dopuszcza się zakończenie drogi zatoczką o wymiarach minimum 13m x 13m; wyklucza się połączenie dróg wewnętrznych z ul.Rewerenda;

9)SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 KV – oznaczonej na rysunku planu; dla strefy obowiązują wymogi podane w § 11 ust.5;

b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić pas techniczny infrastruktury technicznej – oznaczonej na rysunku planu ; dla pasa technicznego obowiązują wymogi podane w § 11 ust.6;

10)ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) ustala się dojazd do działek budowlanych: z drogi w obrębie działki ewidencyjnej nr 2, przyległej do obszaru objętego planem od strony północnej, przez teren 6.KD; z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW; z ul.Rewerenda – z wjazdem na działki poza terenem istniejących zadrzewień i poza terenem zieleni krajobrazowej – projektowanej oznaczonymi na rysunku planu;

b) miejsca postojowe: według wskaźników podanych w § 13 ust.5;

11)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

12)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : 30,00 %.

4. Karta nr 4 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 4 E.

1)SYMBOL TERENU: 4 E;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 0,002 ha;

3)PRZEZNACZENIE TERENU: teren elektroenergetyki (charakterystyka funkcji i przeznazenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 3);

4)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) według ustaleń podanych w § 6 ust 1;

b) usytuowanie budynków: nie ustala się;

5)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;

b) inne ustalenia: według ustaleń podanych w § 7 ust 3 i ust.4;

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW , DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: według ustaleń podanych w § 8;

7)PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY I FORMA OBIEKTÓW:

a) linie zabudowy: nie ustala się;

b) wskaźniki zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;

c) gabaryty i forma zabudowy: nie ustala się;

d) geometria dachu: nie ustala się;

e) kolorystyka elewacji i dachu: nie ustala się;

8)SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się;

9)SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: nie ustala się;

10)ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) ustala się dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDW;

b) miejsca postojowe: nie ustala się;

11)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

12)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : nie dotyczy.

5. Karta nr 5 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenów: 5KD, 6.KD, 7. KD.

1)SYMBOL TERENU: 5.KD , 6. KD, 7. KD;

2)POWIERZCHNIA TERENU: teren 5.KD: 0,0418 ha; teren 6.KD: 0,0295 ha; teren 7. KD: 0,0113ha;

3)PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 5.KD: teren dróg publicznych, teren do włączenia w linie rozgraniczające drogi przyległej od strony północnej - w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 4);

b) teren 6.KD: teren dróg publicznych, teren do włączenia w linie rozgraniczające drogi przyległej od strony północno-wschodniej położonej w obrębie działki ewidencyjnej nr 2 (charakterystykafunkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 4);

c) teren 7.KD: teren dróg publicznych – teren do włączenia w linie rozgraniczające drogi przyległej od strony południowej - ul. Rewerenda (charakterystyka funkcji i przezanczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 4);

4)ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia: jak na rysunku planu;

b) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;

c) zasady ochrony ładu przestrzennego: według ustaleń podanych w § 6 ust 1 pkt 4;

5)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

6)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : nie dotyczy.

6. Karta nr 6 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 8.KDW.

1)SYMBOL TERENU: 8.KDW;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 0,3058 ha;

3)PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg wewnętrznych - ciąg pieszo – jezdny (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 5);

4)ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia: minimum 8m - jak na rysunku planu;

b) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;

c) zasady ochrony ładu przestrzennego: według ustaleń podanych w § 6 ust 1 pkt 4;

5)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

6)STAWKA PROCENTOWA O KTÓREJ MOWA W § 16 : nie dotyczy.

7. Karta nr 7 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo – ustalenia szczegółowe dla terenu 9.KDW.

1)SYMBOL TERENU: 9.KDW;

2)POWIERZCHNIA TERENU: 0,0157 ha;

3)PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg wewnętrznych - ciąg pieszy (charakterystyka funkcji i przeznaczenia terenu według ustaleń podanych w § 5 ust.2 pkt 5);

4)ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia: minimum 4m – jak oznaczono na rysunku planu;

b) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;

c) zasady ochrony ładu przestrzennego: według ustaleń podanych w § 6 ust 1 pkt 4;

5)ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ: według zasad podanych w § 14;

6)STAWKA PROCENTOWA: nie dotyczy.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

§ 18. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 19. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia 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 XLIV/ 751 /2010
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 2 lipca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/ 751 /2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 2 lipca 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo,w okresie udostępnienia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 17 pkt 14, oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), rozpatruje się uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo, w okresie udostępnienia do publicznego wglądu, w sposób następujący:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu na podstawie: art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego Ochronie (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w Urzędzie Gminy Żukowo od dnia 16 lutego 2010 r. do dnia 09 marca 2010 r. Możliwość składania uwag określono w obwieszczeniach do dnia 24 marca 2010 r.

W okresie udostępniania w/w dokumentów do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została złożona w dniu 03 marca 2010 r. przez panią T.R. zam. w Chwaszczynie. Uwaga dotyczyła wniosku o zmianę ustalonej stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% na 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MU, 2 .MN, 3 MN.

W Postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2010 r. Burmistrz Gminy Żukowo rozpatrzył wniesioną uwagę i ją uwzględnił.

Odnosząc się do złożonej uwagi, Rada Miejska w Zukowie nie znajduje uzasadnienia do obniżenia wysokości stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30% do 20%. Stawka procentowa w wysokości 30% jest przyjmowana w uchwałach Rady Miejskiej w Zukowie dla wszystkich terenów, dla których zmienia się funkcje: z dotychczasowych rolniczych na funkcje mieszkaniowe, usługowe czy też produkcyjne. Zmiana wysokości stawki procentowej w tym jednostkowym wypadku jest społecznie nieuzasadniona. Poniesione przez panią T.R. obecne i przyszłe nakłady inwestycyjne na rzecz przekształcenia terenu na działki budowlane podniosą wartość działek i zrekompensują poniesione nakłady.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/ 751 /2010

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 2 lipca 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Żukowie, rozstrzyga co następuje:

Projektowane sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dz. nr 32/2 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo obejmują realizację następujących inwestycji:

LP.	CECHA	OPIS ZADANIA
I. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		
1.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej - grawitacyjnej Ø 200 o długości 610 mb.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej 8 KDW
2.	Budowa kolektora tłocznego Ø 80 o długości 200 mb. Przepompownia ścieków	Budowa kolektora tłocznego w drodze wewnętrznej 8 KDW i przepompowni ścieków.
3.	Kanalizacja deszczowa Ø 250 o dł. 370 m Ø 250 o dł. 220 m	Budowa kanalizacji deszczowej w drodze wewnętrznej 8 KDW.
Powyższe inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji planu.		
II. BUDOWA INFRASTRUKTURY DROGOWEJ		
1.	Drogi publiczne: 5 KD, 6 KD, 7 KD	Poszerzenie drogi w obrębie działki nr 2 i ul. Rewerenda do szerokości 10m (wykup terenu, budowa chodnika).
Powyższa inwestycja będzie realizowana ze ś rodków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji planu.		