UCHWAŁA NR XLIV/511/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 21 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa,
w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 poz. 594 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Gminy Żukowo, Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/224/2012 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa, w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo przyjętego uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. oraz Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa, w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,49 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (w tym celu publicznego z zakresu zarządzania kryzysowego, straży pożarnej, ratownictwa medycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi), mieszkaniową jednorodzinną 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, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 garażu – w zabudowie mieszkaniowej 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; na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5 t; w zabudowie usługowej przez budynek garażu rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej obsługi samochodów, stanowiący samodzielny obiekt budowlany;

2) miejsce postojowe – rozumie się przez to miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji), pod wiatą oraz na podjeździe do budynku;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,0 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp., o ile nie narusza to wymogów wynikających z przepisów odrębnych; linia zabudowy dotyczy także podziemnych części budynków;

4) powierzchnia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) intensywność zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie zewnętrznym, z wyłączeniem powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami itp.) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy itp.) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz itp.) do powierzchni działki budowlanej;

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

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

8) procent powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;

9) dach symetryczny – dach, który posiada dwie główne połacie, które mają ten sam kąt nachylenia po obu stronach kalenicy głównej; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, wybudówek itp.; lukarny i wybudówki nie powinny zajmować więcej niż 40% powierzchni całego dachu;

10) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci nie przekracza 12°;

11) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przede wszystkim obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy.

3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

1) obszary chronione inne niż wymienione w ust. 9 i 10;

2) formy ochrony przyrody;

3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

4) przestrzenie publiczne;

5) tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

6) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

8) obszary wymagające rekultywacji;

9) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;

10) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

11) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 1012;

12) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;

13) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;

14) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych – do sieci kanalizacji sanitarnej; na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości; ścieki odprowadzane do komunalnej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej; w wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki; strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki;

3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania; obowiązuje zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej;

4) na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność usługowa związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości; ścieki odprowadzane do komunalnej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej; w wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki; strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki;

5) gaz – z sieci średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia lub bezprzewodowo;

6) elektroenergetyka – z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia; na terenie całego planu dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych;

7) telekomunikacja – z sieci kablowej lub bezprzewodowo;

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

9) zagospodarowanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) 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.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) powiązania zewnętrzne z istniejącym układem dróg publicznych w oparciu o istniejące zjazdy z dróg przyległych do działek;

2) obowiązuje zakaz wykonywania dodatkowych zjazdów bezpośrednich i skrzyżowań z drogą krajową nr 20;

3) obsługę komunikacyjną terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 20 należy zapewnić za pośrednictwem istniejącego zjazdu i planowanej drogi wewnętrznej 01KDW/ZZ;

4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.:

a) należy przyjąć co najmniej 10 miejsc na jeden obiekt stacji benzynowej,

b) należy przyjąć co najmniej 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² obiektu centrum zarządzania kryzysowego, remizy strażackiej i podstacji pogotowia ratunkowego, zaokrąglając w górę,

c) należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej innych obiektów usługowych, zaokrąglając w górę,

d) należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie.

6. Ustalenia w zakresie strefy ochronnej dla napowietrznej sieci średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu:

1) ustala się szerokość strefy ochronnej po 7,00 m od osi linii średniego napięcia z każdej strony;

2) zagospodarowanie terenu w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia winno być uzgodnione z gestorem sieci;

3) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia.

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

1) minimalna wielkość działki budowlanej: dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m²; dla usług 400 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości oraz działek pod infrastrukturę techniczną;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m; dopuszcza wydzielenie działek o węższych frontach działki zapewniających niezbędny dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pozwalającej na posadowienie budynku w głębi działki;

3) kąt położenia poprzecznych granic działki usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi: od 40° do 140°;

4) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów działek położonych wzdłuż drogi krajowej powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej.

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

1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,

2) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia;

3) budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

4) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111; obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

6) 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;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

8) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, jak dla terenów mieszkaniowych, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

9) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach;

10) dopuszcza się realizację oczek wodnych i zbiorników rekreacyjnych;

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

9. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody:

1) teren inwestycji znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 80, poz. 1455);

2) nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;

3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

a) dziko występujących roślin objętych ochroną,

b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

10. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

1) fragment obszaru objętego planem znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żukowo, wpisanego do rejestru zabytków województwa gdańskiego (obecnie pomorskiego) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 6 marca 1991 r. pod nr 1348 (dawny numer rejestru 1059); wszelkie inwestycje (w tym m.in. nowe realizacje, przebudowy, zagospodarowanie terenu oraz wycinka i nasadzenia drzew i krzewów) wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;

2) fragment obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego układu ruralistycznego wsi Żukowo; wszelkie inwestycje (w tym m.in. nowe realizacje, przebudowy, zagospodarowanie terenu oraz wycinka i nasadzenia drzew i krzewów) wymagają uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;

3) fragment obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony krajobrazu wsi Żukowo;

4) odpowiednie ograniczenia zabudowy zostały ujęte w zapisach planu poprzez ustalenia dotyczące dopuszczalnych gabarytów i form zabudowy;

5) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli, które wpłynęłyby negatywnie na obszar i obiekty chronione.

11. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, tj. zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym m.in. wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych; wszelkie inwestycje na tym terenie dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uzyskania przez inwestora decyzji organu właściwego w sprawach gospodarowania wodami zwalniającej od powyższych zakazów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) fragment obszaru objętego planem znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 22 stycznia 2007 r., zmienionym Rozporządzeniem Nr 1/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2009 r., dla którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z tego rozporządzenia;

3) obowiązuje zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu, w tym zakaz lokalizowania wzdłuż dróg reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), m.in. typu LED;

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

5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym;

6) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych oraz o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t,

7) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;

8) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego układu dachu; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3.

Ustalenia dla terenu o symbolu **1U/MN** o powierzchni 0,18 ha oraz **2U/MN/ZZ** o powierzchni 0,24 ha:

1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; na terenie dopuszcza się realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przy czym teren 2U/MN/ZZ dodatkowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wyklucza się lokalizowanie nowych drobnych obiektów handlowych i usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m² (typu kiosk, lodziarnia) oraz o formach tymczasowych;

2) dla terenu 2U/MN/ZZ znajdującego się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 1;

3) dla terenów obowiązują ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z § 2 ust. 10;

4) dopuszcza się uwzględnienie terenu 2U/MN/ZZ w bilansie terenu do wyznaczenia współczynników zabudowy, tj. powierzchni biologicznie czynnej, procentu powierzchni zabudowy oraz intensywności;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;

7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

8) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%;

9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,5; minimalna 0,0;

10) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe; dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;

11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;

12) obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 8,5 m; dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje wysokość nie wyższa niż 5,0 m;

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

14) obowiązują dachy strome, symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą miedzianą; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;

15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 4.

Ustalenia dla terenu o symbolu **3U** o powierzchni 0,82 ha oraz **4U/ZZ** o powierzchni 0,07 ha:

1) teren zabudowy usługowej, w tym usług administracji i publicznych; dopuszcza się również realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży, drobnych obiektów handlowych (kiosków, budek z lodami itp.) oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przy czym teren 4U/ZZ dodatkowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wyklucza się lokalizowanie nowych drobnych obiektów handlowych i usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m² (typu kiosk, lodziarnia) oraz o formach tymczasowych;

2) dla terenu 4U/ZZ znajdującego się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 1;

3) dla terenów obowiązują ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z § 2 ust. 10;

4) dopuszcza się uwzględnienie terenu 4U/ZZ w bilansie terenu do wyznaczenia współczynników zabudowy, tj. powierzchni biologicznie czynnej, procentu powierzchni zabudowy oraz intensywności;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obiekty budowlane, w tym nową infrastrukturę techniczną, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, oraz reklamy i miejsca postojowe należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 20, z zachowaniem warunku odległości minimum 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

7) na terenie 3U poza obszarem ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizowanie obiektów i elementów infrastruktury technicznej znajdującymi się całkowicie pod poziomem terenu oraz zachowanie innych elementów związanych z funkcjonowaniem istniejącej stacji benzynowej (obiektów infrastruktury, obiektów informacyjnych, pylonów cenowych itp.), o ile nie narusza to przepisów odrębnych, w tym minimalnych odległości od dróg;

8) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;

9) na rysunku planu wskazano teren zieleni uzupełniającej, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy; obszar ten można wliczać do bilansu powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu; na tym obszarze dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, w tym oświetlenia, ławek, koszy na śmieci, itp.;

10) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

11) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%;

12) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,6; minimalna 0,0;

13) obowiązuje maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalnie jedną kondygnację nadziemną;

14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;

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

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

17) obowiązują dachy płaskie lub strome, symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką, blachodachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą miedzianą; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;

18) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub paneli elewacyjnych, w tym stalowych, aluminiowych i tworzyw sztucznych; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 5.

Ustalenia dla terenu o symbolu **5K/ZZ** o powierzchni 0,20 ha:

1) teren przeznacza się na obiekty infrastruktury technicznej – kanalizację (istniejącą przepompownię ścieków ze zbiornikiem retencyjnym) – na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) teren znajduje się w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 1;

3) teren znajduje się w całości na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 2.

§ 6.

Ustalenia dla terenu o symbolu **6U/ZZ** o powierzchni 0,89 ha:

1) teren zabudowy usługowej – celu publicznego z zakresu zarządzania kryzysowego, straży pożarnej, ratownictwa medycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; dopuszcza się również realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) teren znajduje się w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 1;

3) fragment terenu znajduje się na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 2;

4) dla terenu obowiązują ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z § 2 ust. 10;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obiekty budowlane, w tym także nową infrastrukturę techniczną, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, oraz reklamy i miejsca postojowe należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 20, z zachowaniem warunku odległości minimum 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

7) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;

8) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

9) na rysunku planu wskazano teren zieleni uzupełniającej, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy; obszar ten można wliczać do bilansu powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu;

10) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 25%;

11) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,75; minimalna 0,0;

12) obowiązuje maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe;

13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;

14) obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 12,0 m; dla wieży strażackiej dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości zabudowy w postaci dominanty o wysokości nie większej niż 20,0 m; powyższe nie obowiązuje attyk, masztów, anten, kominów i urządzeń technicznych;

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

16) obowiązują dachy płaskie;

17) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub paneli elewacyjnych, w tym stalowych, aluminiowych i tworzyw sztucznych; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana;

18) dopuszcza się wykonanie ciągu pieszo-rowerowego, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, pod warunkiem nie naruszenia przepisów odrębnych, w tym uzyskania zgody, o której mowa w § 2 ust. 11 pkt 1.

§ 7.

Ustalenia dla terenu o symbolu **01KDW/ZZ** o powierzchni 0,08 ha:

1) teren przeznacza się pod drogę wewnętrzną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

3) teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 1;

4) fragment terenu znajduje się na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni, gdzie obowiązują ograniczenia zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 2;

5) dla terenu obowiązują ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z § 2 ust. 10.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 8.

Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

1) 30% dla terenu o symbolu 1U/MN i 2U, za wyjątkiem terenu gminnego;

2) 0% dla terenów gminnych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, gdzie powyższe ustalenie nie ma zastosowania.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 10.

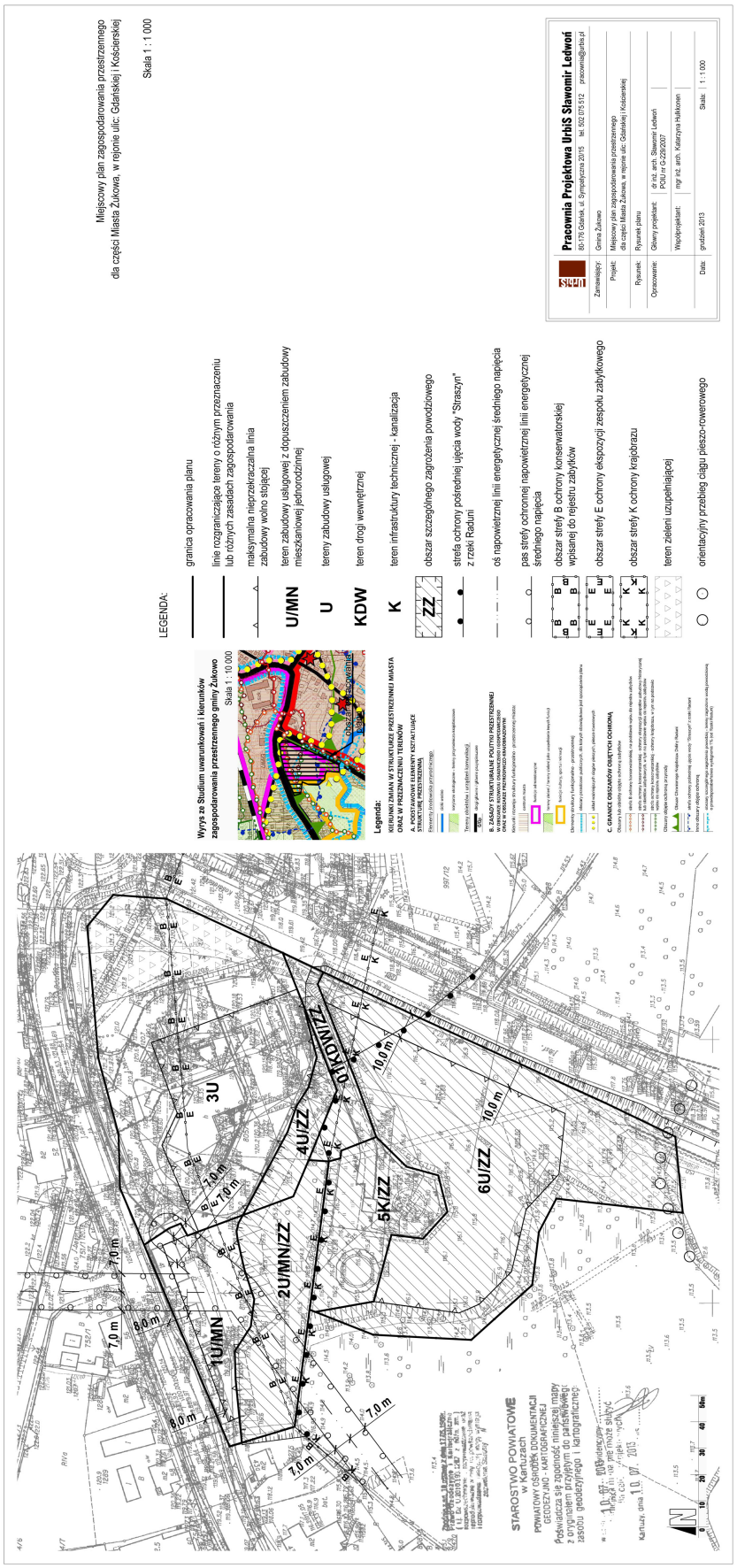
1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Adam Okrój

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/511/2014
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 21 marca 2014r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/511/2014

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 21 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa,
w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej.

Rada Miejska w Żukowie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokółem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 846/2 obr. Chwaszczyno, gm. Żukowo, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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 w dniach od 3 lutego 2014 r. do 24 lutego 2014 r. oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu, to jest do dnia 10 marca 2014 r., nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/511/2014

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 21 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla części Miasta Żukowa, w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Żukowie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują centrum zarządzania kryzysowego.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym wydatki na wyżej wymienione inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Żukowa, w rejonie ulic: Gdańskiej i Kościerskiej przystąpiono na podstawie uchwały nr XXII/224/2012 z dnia 10 sierpnia 2012 r.

Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działań zmierzających do realizacji zabudowy usługowej (w tym celu publicznego z zakresu zarządzania kryzysowego, straży pożarnej, ratownictwa medycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi), mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną Gminy Żukowo, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, przyjętego uchwałą nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz spełnia w tym zakresie warunki i tym samym może być zatwierdzony.