RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR III/ 63 / 2002
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 12 grudnia 2002

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 262, 263/1 we wsi PRZYJAŹŃ, gmina ŻUKOWO

Na podstawie 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, Dz. U. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 111, poz. 984) oraz zgodnie z art. 10, art. 11, art. 18, art. 26, art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ; zmiany: Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 , Nr 111, poz. 1279 ; z 2000 r. Nr 12, poz.136 , Nr 109 poz. 1157 , Nr 120 , poz. 1268 ; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 , poz. 124, Nr 100, poz. 1085 , Nr 115, poz. 1229 , Nr 154 , poz. 1804 z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) **Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego działek nr **262, 263/1** we wsi **PRZYJAŹŃ**, gmina ŻUKOWO.

2.Plan obejmuje obszar działek nr 263/1 i 262 we wsi Przyjaźń, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2

1. Na ustalenia planu składają się:
1/ ustalenia ogólne zawarte w § 2 niniejszej uchwały
2/ ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 niniejszej uchwały
3/ ustalenia graficzne zawarte na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały , tj na RYSUNKU PLANU, stanowiącym integralną część planu, w zakresie określonym w „legendzie" w punkcie : „1. Ustalenia planu":
- granice obowiązywania ustaleń planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, linie rozgraniczające ulic
- linie podziału wewnętrznego na działki budowlane
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń krajobrazowa
- przeznaczenie terenów: 2 MN, 3 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 1 MU, 4 MU, 5 MU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; 6T – trafostacja; 01 Kw – komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 02 K – komunikacja publiczna, poszerzenie drogi gminnej.

Oznaczenia zawarte w punkcie: „2. Oznaczenia informacyjne" mają charakter informacyjny.

2. Ustala się następujące warunki realizacyjne dla obszarów objętych planem:
1/ w obrębie terenów budowlanych i dróg zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów komunalnych, technologicznych i gaśniczych
2/ rozwój infrastruktury, a w szczególności gospodarka wodno – ściekowa winny poprzedzać realizację zabudowy na poszczególnych terenach objętych planem

3. Ustala się definicje użytych pojęć w ustaleniach niniejszego planu:
1/ przepisach szczególnych: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw .
2/ wysokość budynków: dopuszczalna maksymalna wysokość budynków w metrach, liczona od najwyższego projektowanego poziomu terenu przyległego bezpośrednio do budynku, do najwyższej kalenicy (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten, kominów, dominant i akcentów architektonicznych).
3/ kalenica główna dachu budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.
4/ procent zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek, objętych jedną inwestycją)

5/ linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia oznaczona na rysunku planu, określająca zasady podziału terenu na działki budowlane.
6/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, których nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy – które mogą wykraczać poza ta linię do 0,50m, z uwzględnieniem przepisów szczególnych).
7/ komunikacja wewnętrzna – tereny ulic i placów, w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (jt Dz.U. nr 71 z 2000 r poz 838 ze zmianami) oraz art.6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (jt Dz.U. nr 46 poz 543 z 2000r). Tereny te stanowić mogą własność prywatną lub własność gminy.
Dla działek obsługiwanych z terenów komunikacji wewnętrznej (jeżeli nie przejdą one na własność gminy), należy ustanowić odpowiednie służebności drogowe w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, lub współwłasność.
8/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.
9/ tereny zieleni: powierzchnia terenu pokryta glebą z roślinnością naturalną lub urządzoną o różnych rodzajach (trawniki, drzewa, krzewy, klomby kwiatowe, uprawy ogrodnicze itp.) ciekami lub zbiornikami wodnymi. Do powierzchni terenów zieleni zalicza się „zieleń krajobrazową"

§ 3
Ustalenia szczegółowe

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MU, 4 MU, 5 MU** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
Usługi dopuszcza się jako wbudowane (w budynku łącznie z funkcją mieszkaniową) lub w budynkach wolnostojących.
Dopuszczalny zakres usług:
- rzemiosło (w tym zakłady obsługi i naprawy samochodów, zakłady stolarskie, ślusarskie, itp)
- handel
- gastronomia
- usługi administracyjne i biurowe
- inne, o podobnym charakterze

Dla realizowanych usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w pomieszczenia na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych lub wolnostojących.
Dla terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
A/ Podział terenu na działki budowlane : jak na rysunku planu.
Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie.
B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu
C/ Procent zabudowy działki: maksimum 40 %
D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: budynki parterowe z poddaszem; dach dwuspadowy o spadku ok. 40° (nie dotyczy warsztatów); wysokość budynków do 11,0m; poziom posadowienia parteru do 0,7m nad poziomem terenu.
Dla pozostałych budynków: ustala się maksymalną wysokość 6m.
E/ Usytuowanie kalenicy budynków: nie ustala się
F/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa " zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowej
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej.
- zachowanie istniejącego drzewostanu.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 MN i 3 MN** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych.
Dopuszcza się budowę garaży oraz budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Podział terenu na działki budowlane: jak na rysunku planu.
Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie.

B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu
C/ Procent zabudowy: maksimum 30%
D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych : budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°, maksymalna wysokość budynków 10,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu.
Dla pozostałych budynków: ustala się maksymalną wysokość 6m.
E/ Usytuowanie kalenicy: nie ustala się
F/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowej
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej
- zachowanie istniejącego drzewostanu.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 T** przeznacza się na lokalizację trafostacji.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
A/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się
B/ Maksymalny procent zabudowy: 80%
C/ Wymagana forma zabudowy: budynek parterowy, ach dwuspadowy o spadku w przedziale 35° - 45 °, maksymalna wysokość budynków: 5,00m, poziom posadowienia parteru – nie ustala się
D/ Usytuowanie kalenicy budynku: nie ustala się

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej - ulicę dojazdową.
Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
A/ Ulica dojazdowa klasy D, zakończona dwoma placami do zawracania o wymiarach 15x15m (jak na rysunku planu)
B/ Szerokość w liniach rozgraniczających 10m jak na rysunku planu
C/ Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
D/ Nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02 K**, przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej, – poszerzenia drogi gminnej.
Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
A/ teren przeznaczony do poszerzenia drogi gminnej, przyległej do terenu od strony zachodniej.
B/ Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
C/ Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
D/ Nawierzchnia jezdni nieutwardzona

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ Dojazdy do działek:
- w obrębie terenów: 1 MU, 2 MN, 3MN,4 MU oraz do terenu 6 T - od ulicy dojazdowej 01 Kw
- w obrębie terenu 5 MU - od drogi gminnej przyległej do terenu od strony zachodniej

B/ Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych:
- Dla działek budowlanych położonych w obrębie terenów 2 MN, 3 MN – zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 2 mp/mieszkanie
- Dla działek budowlanych położonych w obrębie terenów 1 MU, 4 MU, 5 MU - zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 3 mp/100m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 2 m/mieszkanie

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
A/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego
B/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji sanitarnej. Etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych, z udokumentowaniem wywozu ścieków na oczyszczalnię. Z chwilą wykonania kanalizacji sanitarnej, zbiorniki bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do kanalizacji sanitarnej.
C/ Odprowadzenie ścieków opadowych:
- dla terenów: 1MU, 4 MU, 5 MU – z dachów budynków w obrębie działek budowlanych, z placów i parkingów do kanalizacji deszczowej w terenie drogi dojazdowej.
- dla terenów: 2 MN, 3 MN, - w obrębie terenów działek budowlanych

- dla terenu 02 K - w obrębie terenu
- dla terenu 01 Kw do kanalizacji deszczowej w tej ulicy, a następnie do studni chłonnych, do odbiornika lub do kanalizacji deszczowej w drodze gminnej przylegającej do terenu od strony zachodniej.
  Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
- na odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu, należy uzyskać pozwolenia wodno – prawne

D/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nie emisyjne,
E/ Energia elektryczna: z sieci kablowej
F/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawą o odpadach)
G/ Odpady technologiczne: gromadzić i unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawą o odpadach).

7. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:
Teren położony jest w granicach Zewnętrznego Terenu Ochrony Pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni – obowiązują zakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Gdańskiego z dnia 6 sierpnia 1993r o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni.

8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
A/ 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2 MN, 3 MN, 4 MU, 5 MU
5 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2 MN, 3 MN, 4 MU, 5 MU w przypadku nieodpłatnego przejęcia dróg przez Gminę Żukowo, o których mowa w załączniku do uchwały ;
B/ 0% dla pozostałych terenów

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4

1. Zobowiązuje się Burmistrza Gminy do :
1/ Niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2/ Umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie
3/ Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
4/ Należytego uwidocznienia na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo granic terenu objętego niniejszym planem.

§ 5

Traci moc :
Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy i Miasta Żukowo nr XVIII/99/91 z dnia 19 grudnia 1991r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 2 poz 6 z 1992r , wraz z późniejszymi zmianami, w granicach obowiązywania niniejszego planu.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego , za wyjątkiem § 4 ust 1 i 2 , które wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski