RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XLV/ 794 /2002
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 30 sierpnia 2002r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 72/1 we wsi PRZYJAŹŃ , gmina ŻUKOWO

Na podstawie art .26 w związku z art.7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (jednolity tekst Dz. U. z 1999r nr 15 poz 139 z późniejszymi zmianami: Dz.U. z 1999 r Nr 41, poz.412, Nr 111 poz. 1279, Dz.U. z 2000r Nr 12, poz 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120, poz.1268, Dz.U. z 2001r Nr 5 poz 24, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229) oraz art. 18 ust.2 pkt 5, art.40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591z późniejszymi zmianami)
na wniosek Zarządu Gminy, **Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr **72/1** we wsi **Przyjaźń** gmina ŻUKOWO.
2. Plan obejmuje obszar działki 72/1 we wsi Przyjaźń, gmina Żukowo, w granicach określonych na Rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń krajobrazowa
- zieleń krajobrazowo - izolacyjną
- przeznaczenie terenów: 1 MU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, rzemiosło; 2 MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 3 R – uprawy rolne; 01 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszo – jezdny.

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

2. Ustala się następujące warunki realizacyjne dla obszarów objętych planami:

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/ teren objęty planem 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.

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 kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten , kominów, dominant i akcentów architektonicznych).

3/ kalenica główna budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.
4/ procent zabudowy: określa maksymalną wielkość dopuszczalną powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej
5/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy).
6/ 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). 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.
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, itp.) ciekami lub zbiornikami wodnymi. Do powierzchni terenów zieleni zalicza się „zieleń krajobrazową" .

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MU** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła.
Usługi i rzemiosło dopuszcza się jako wbudowane (w jednym budynku, w połączeniu z funkcją mieszkaniową) lub w budynkach wolnostojących.
Dopuszczalny zakres usług:
- handel detaliczny i hurtowy
- gastronomia
- rzemiosło (usługowe i produkcyjne, w tym warsztat samochodowy, ślusarski, stolarski itp.)
Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych lub wolnostojących.
Dla usług i rzemiosła usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
Pomieszczenia mieszkalne zabezpieczyć przez uciążliwościami funkcji usługowych.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Podział terenu na działki budowlane według następujących zasad: powierzchnia działki minimum 1500m2, dojazd z ciągu pieszo - jezdnego 01 Kw
B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu
C/ Maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 30%
D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: budynki parterowe z poddaszem , dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°- 45°, maksymalna wysokość budynków 11,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).
Dla pozostałych budynków ustala się tylko maksymalną wysokość 7m.
E/ Usytuowanie kalenicy: nie ustala się
F/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo – izolacyjna" zagospodarować wielowarstwową zielenią krajobrazowo – izolacyjną o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych.

2. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolem **2 MN** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych.
Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących lub dobudowanych oraz budynków gospodarczych.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
A/ Podział na działki budowlane według następujących zasad: powierzchnia działki minimum 800m2, dojazd z ciągu pieszo - jezdnego 01 Kw
B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu
C/ Maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 30%

D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych: budynki parterowe z poddaszem , dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°- 45°, maksymalna wysokość budynków 11,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).
Dla pozostałych budynków ustala się tylko maksymalną wysokość 7m
E/ Usytuowanie kalenicy: nie ustala się
F/ Ochrona środowiska przyrodniczego:
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 R** przeznaczą się na cele upraw rolnych.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
A/ Dopuszcza się zalesienie terenu
B/ Istniejące rowy do zachowania
C/ Dopuszcza się przejście sieci infrastruktury technicznej.
D/ Wyklucza się lokalizację budynków

4.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
- ciąg pieszo - jezdny
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m jak na rysunku planu
- ciąg zakończony palcem do zawracania o wymiarach 12m x 12 m, jak na rysunku planu
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
- nawierzchnia terenu utwardzona

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ Dojazdy do działek:
- w obrębie terenów 1 MU i 2 MN: od ciągu pieszo – jezdnego 01 Kw
B/ Miejsca postojowe:
- dla działek budowlanych położonych w obrębie terenu 1 MU - zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 3 mp/100m² powierzchni użytkowej usług i rzemiosła oraz minimum 2 m/mieszkanie
- dla działek budowlanych położonych w obrębie terenu 2 MN – zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum 2 mp/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. W chwili zrealizowania kanalizacji sanitarnej, należy je zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji sanitarnej.
Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej nie dopuszcza się lokalizacji usług wodochłonnych i wytwarzających znaczne ilości ścieków.
C/ Odprowadzenie ścieków opadowych:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU: z dachów budynków w obrębie działek budowlanych, z placów i parkingów do kanalizacji deszczowej w terenach komunikacji przyległych do tego terenu lub do studni chłonnych. Ścieki opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2 MN : w obrębie terenów działek budowlanych
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01 Kw – do kanalizacji deszczowej w tym terenie, a następnie do studni chłonnej lub do odbiornika. Ścieki opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
Na wprowadzenie oczyszczonych ścieków opadowych do gruntu lub do odbiornika należy uzyskać pozwolenie 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.

G/ Odpady technologiczne: unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami
H/ Inne : infrastrukturę techniczną prowadzić poza pasem drogi powiatowej przyległej do terenu.

8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
A/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2 MN - w wysokości 30,00%
B/ dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4

1. Zobowiązuje się Zarząd Gminy Żukowo 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
Jerzy Żurawicz