RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR IX/ 186 / 2003
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 25 czerwca 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
**działki nr 75/2, 75/4, 77/2 we wsi Glincz, gmina Żukowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 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, Nr 214 poz.1806) oraz zgodnie z art. 8 ust. 1, 3, 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, Nr 25 poz. 253) **Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr **75/2, 75/4, 77/2** we wsi **Glincz,** gmina Żukowo.
2. Plan obejmuje obszar działek nr 75/2, 75/4, 77/2 we wsi Glincz, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 w skali 1 : 2000, 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 w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu, w zakresie określonym w „legendzie" w punkcie:
„1. Ustalenia planu":

- granice terenu objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, linie rozgraniczające ulic,
- linie podziału wewnętrznego na działki budowlane,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- zieleń izolacyjno - krajobrazowa,
- zieleń krajobrazowa,
- ciek do zachowania,
- przeznaczenie terenów: 1 MU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 6T – infrastruktura techniczna - trafostacja; 7ZO – zieleń ochronna; 01 K, 02 K – komunikacja publiczna, ulice dojazdowe; 03 Kw – komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 04 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 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.
4/ Wskazane jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii energetycznej średniego napięcia.
5/ Przy lokalizacji budynków należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych ( w tym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ).

**3. Ustala się definicje użytych pojęć w ustaleniach niniejszego planu:**

1/ 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).

2/ kalenica główna budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.

3/ procent zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek objętych jedną inwestycją)

4/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalne linie zabudowy o maksymalnie 1,0m).

5/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.

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) 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.

7/ 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 teren oznaczony na rysunku planu jako: „zieleń krajobrazowa" i „zieleń krajobrazowo – izolacyjna".

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1 MU** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

1/ Przeznaczenie terenów:

- lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących ( jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej);
- usługi: handel detaliczny, gastronomia, usługi rzemiosła (w tym zakłady naprawcze samochodów), biura;
  Dla realizowanych usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
  Usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynkach mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących.
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących (jeden budynek gospodarczy lub jeden garaż wolnostojący na jednej działce budowlanej);
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- podział terenu na działki budowlane: jak na rysunku planu;
- dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- teren położony wzdłuż zachodniej, północnej i południowej granicy terenu zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową w formie biogrup (teren oznaczony na rysunku planu),
- procent zabudowy: maksimum 30%.

3/ Zasady kształtowania zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych ustala się: budynek parterowy z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°; maksymalna wysokość budynku 9,00 m; poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku);
- dla budynków usługowych ustala się: maksymalna wysokość 9 m;
- dla pozostałych budynków ustala się: maksymalna wysokość 6m;

4/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się

5/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- tereny zieleni winny stanowić łącznie minimum 30 % powierzchni działek budowlanych (lub działek objętych jedną inwestycją).

6/ Inne zapisy:
- zakaz wykonywania zjazdów na działki z drogi krajowej nr 20,
- zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20 (z uwzględnieniem krawędzi jezdni docelowej po rozbudowie),
- prowadzenie budowlanych robót ziemnych w pasie o szerokości 10m wzdłuż granicy terenu z drogą wojewódzką wymaga dokonania uzgodnień z Telekomunikacją Polską sa Pion Sieci w Gdańsku.
- w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu. Zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 MN, 3MN, 4MN, 5MN** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
1/ Przeznaczenie terenów:
- lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych (jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej);
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących (jeden budynek gospodarczy lub jeden garaż wolnostojący na jednej działce budowlanej);
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2/ Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:
- podział terenów na działki budowlane: jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- teren 2 MN: teren położony wzdłuż północnej granicy terenu zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup ( teren oznaczony na rysunku planu);
- teren 3 MN: teren położony wzdłuż południowej granicy terenu zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup ( teren oznaczony na rysunku planu);
- teren 4 MN: teren położony wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy terenu zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup ( teren oznaczony na rysunku planu);
- teren 5 MN: teren położony wzdłuż granic terenu zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup ( teren oznaczony na rysunku planu);
- procent zabudowy: maksimum 25%.

3/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: budynek parterowy z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°; maksymalna wysokość budynku 9,00 m; poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku);
- dla pozostałych budynków: maksymalna wysokość 6m;
- usytuowanie kalenicy głównej dachu budynków mieszkalnych: prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem komunikacji, z którego następuje dojazd.

4/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się
5/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działki budowlanej ( lub działek objętych jedną inwestycją).

6/ Inne zapisy:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN ustala się: realizacja budynków w obrębie działki nr 77/2 wymaga sporządzenia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej jako załącznika do projektu budowlanego;
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN ustala się: realizacja budynków wymaga sporządzenia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej jako załącznika do projektu budowlanego.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **6T** przeznacza się na funkcje infrastruktury technicznej – lokalizację trafostacji.
1/ Przeznaczenie terenu:
- lokalizacji trafostacji;
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane: nie dopuszcza się;
- nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
- procent zabudowy: nie ustala się.

3/ Zasady kształtowania zabudowy:
- budynek parterowy, dach o spadku w przedziale 30° - 40°, wysokość budynku maksimum 6m.

4/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się
5/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: nie ustala się.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 ZO** przeznacza się na funkcje zieleni ochronnej.
A/ Przeznaczenie terenów:
- zadrzewienia i zakrzaczenia;
- zbiorniki wodne ( w tym zbiorniki wodne dla wód opadowych) i cieki;
- zakaz lokalizacji budynków i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu ( za wyjątkiem sieci kanalizacji deszczowej);

B/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania:
- zachowanie istniejących cieków , oznaczonych na rysunku planu.

C/ Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
D/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
E/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- zachowanie istniejących drzew i krzewów ( nie dotyczy cięć sanitarnych);
- zakaz eksploatacji torfów.

F/ Inne zapisy: na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do gruntu należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.

5.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 K i 02 K** przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej.
Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:
1/ teren 01 K:
- ulica dojazdowa;
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, jak na rysunku planu;
- nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2/ teren 02 K:
- ulica dojazdowa;
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu;
- nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

6.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **03 Kw i 04 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:
1/ teren 03 Kw:
- ulica dojazdowa;
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu;
- ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach 15m x 15m, jak na rysunku planu;
- nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2/ teren 04 Kw:
- ciąg pieszo - jezdny;
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, jak na rysunku planu;
- ciąg zakończony placem do zawracania o wymiarach 20m x 15m, jak na rysunku planu;
- nawierzchnia utwardzona;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1/ Dojazd do terenu 1 MU:
- ulicy 02 K i ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw;

2/ Dojazd do terenu 2 MN :
- od ulic 01K i 02K;
- od ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw ;

3/ Dojazd do terenu 3 MN:
- od ulicy 01K i 02K;

4/ Dojazd do terenu 4 MN :
- od ulicy 01 K i 03Kw;

5/ Dojazd do terenu 5 MN :
- od ulicy 01 K;

6/ Zasady lokalizacji miejsc postojowych: w obrębie działek budowlanych (lub terenów objętych inwestycją) zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 2 mp/mieszkanie i minimum 2 mp/100 m2 pow. użytkowej usług.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego.
2/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do wiejskiej kanalizacji sanitarnej.
3/ Odprowadzenie wód opadowych:
- dla terenu 1 MU:
- z dachów budynków: powierzchniowo w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją;
- z placów i parkingów do kanalizacji deszczowej w przyległym terenie komunikacji ( 02 K , 04 Kw), do studni chłonnych lub do zbiornika w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach. Na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.
- dla terenów 2 MN, 3 MN, 4MN, 5MN, 6 T: z dachów budynków powierzchniowo, w obrębie terenów działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją.
- dla terenów 01 K, 02 K, 03 Kw, 04 Kw: do kanalizacji deszczowej w obrębie terenów a następnie do studni chłonnych ( w obrębie terenów) , do zbiornika wód opadowych lub do cieku w obrębie terenu 7 ZO.
  Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych, do zbiornika lub do cieku oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach. Na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do gruntu należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.

4/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne ( gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nie emisyjne
5/ Energia elektryczna: z sieci kablowej.
6/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.

9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
1/ dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN - w wysokości 30,00%
2/ dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00%.

## USTALENIA KOŃCOWE

### § 4

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do:
1/ przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
2/ skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
3/ umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie;
4/ 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;

### § 5

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 4 ust 1, 2 i 3, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski