RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XI / 219 /2003
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 29 sierpnia 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 83/5, 83/6, 83/7 we wsi Sulmin, 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, z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 717) 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, Nr 130 poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717/

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr **83/5, 83/6, 83/7** we wsi **Sulmin,** gmina Żukowo.
2. Plan obejmuje obszar działek nr 83/5, 83/6, 83/7 we wsi Sulmin, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 w skali 1 : 1000, 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 i dróg publicznych;
- linie podziału wewnętrznego na działki budowlane;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- zieleń krajobrazowa;
- przeznaczenie terenów: 1 MN, 2 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 3 ZO – zieleń ochronna, 01 K – komunikacja publiczna, teren do poszerzenie drogi przyległej; 02 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 wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni – obowiązują zakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Gdańskiego z dnia 6 sierpnia 1993 o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni. W obrębie terenu zabrania się odprowadzenia ścieków do ziemi i wód, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych na podstawie pozwolenia wodno – prawnego.

4/ 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. **W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się wydzielonych terenów dla infrastruktury technicznej.**

4. **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 wielkość dopuszczalną powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek objętych jedną inwestycją)
4/ linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia oznaczona na rysunku planu,
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, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalne linie zabudowy o maksymalnie 1,0m).
6/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.
7/ komunikacja wewnętrzna: tereny ulic i placów, w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. nr 71 z 2000r. poz. 838 ze zmianami) oraz art. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. 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/ 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".

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN, 2 MN** 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 dobudowanych lub wolnostojących (jeden budynek gospodarczy lub jeden garaż na jednej działce budowlanej).

2/ Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów 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 1 MN: teren położony wzdłuż północnej granicy terenu (oznaczony na rysunku planu) zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup,
- teren 2 MN: teren położony wzdłuż wschodniej i południowej granicy terenu (oznaczony na rysunku planu) zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup.
- procent zabudowy: maksimum 15%

3/ Zasady kształtowania zabudowy
- dla budynków mieszkalnych budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°, maksymalna wysokość budynków 8.00 m poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).

- dla pozostałych budynków: budynki parterowe, dach o spadku w przedziale 30-40° maksymalna wysokość 6m,
- usytuowanie kalenicy głównej dachów budynków mieszkalnych: prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem komunikacji, z której następuje dojazd.

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

6/ Inne zapisy: teren 1 MN - przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić zabezpieczenia stromych zboczy przed erozją.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 ZO** przeznacza się na funkcje zieleni ochronnej.
1/ Przeznaczenie terenów:
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- ciek.

2/ Warunki zagospodarowania i zabudowy:
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu,
- zachowanie istniejącego cieku.

3/ Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
4/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
5/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: zachowanie istniejących drzew i krzewów.
6/ Inne zapisy: nie ustala się.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 K** przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej, teren do poszerzenie drogi przyległej.
Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
- teren przeznaczony do poszerzenia drogi na działce 82/2, przyległej do terenu od strony zachodniej,
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 2,5 m, jak na rysunku planu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- nawierzchnia terenu nieutwardzona lub utwardzona przepuszczalna.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące.
- ciąg pieszo – jezdny,
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m jak na rysunku planu,
- ciąg zakończony placem do zawracania o wymiarach 15m x 25m (jak na rysunku planu),
- nawierzchnia utwardzona,
- dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1/ Dojazd do terenów:
- 1 MN: od drogi przyległej do terenu od strony zachodniej przez teren 01K oraz z ciągu pieszo – jezdnego 02 Kw,
- 2 MN: z ciągu pieszo – jezdnego 02 Kw.

2/ Zasady lokalizacji miejsc postojowych: w obrębie działek budowlanych zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 2 mp/mieszkanie.

6. 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 terenów 1 MN, 2 MN: powierzchniowo, w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- dla terenu 01 K : powierzchniowo, w obrębie terenu.

- dla terenu 02 Kw: powierzchniowo do studni chłonnej zlokalizowanej w obrębie tego terenu lub do cieku (w obrębie terenu 3 ZO). Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych lub do odbiornika oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
  Na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych lub do gruntu należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.

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

7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:
1/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN - 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.