RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XIX/376/2004
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 kwietnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 44/1, 44/2 i części działek nr 44/3, 50,51,52 we wsi PRZYJAŹŃ, gmina ŻUKOWO.

Na podstawie art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9, art. 10, art. 11, art. 18 oraz 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) oraz 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 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiany 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, Nr 162, poz. 1568)
Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

§ 1

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr działek nr 44/1, 44/2 i części działek nr 44/3, 50, 51, 52 we wsi Przyjaźń, gmina Żukowo.

2.Plan obejmuje obszar działek nr 44/1, 44/2 i części działek nr 44/3, 50, 51, 52 we wsi Przyjaźń, gmina Żukowo w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

USTALENIA OGÓLNE

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 rysunku planu, stanowiącym integralną część planu, w zakresie określonym w „legendzie" w punkcie: „1. Ustalenia planu":
      a) granice obowiązywania ustaleń planu;
      b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych;
      c) linie podziału wewnętrznego na działki budowlane;
      d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
      e) zieleń izolacyjno - krajobrazowa;
      f) zieleń krajobrazowa;
      g) ciek do zachowania;
      h) przeznaczenie terenów:

1 MU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
8 ZO, 9 ZO – zieleń ochronna;
10 ZL – las;
11 ZW – zieleń wysoka;
01 Kw, 02 Kw – komunikacja wewnętrzna, droga dojazdowa;
03 Kw, 04 Kw, 07 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszo - jezdny;
05 Kw, 06 Kw – komunikacja wewnętrzna, tereny do poszerzenia drogi dojazdowej.
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 1993 o ustanowieniu stref ochronnych ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni.
   4) Teren położony w obrębie GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska" (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2002r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy, utworzenia regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz podziału obszarów dorzeczy na regiony wodne)
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, których nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy).
   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 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.
   7) *powierzchnia terenów biologicznie czynnych*- grunt rodzimy pokryty roślinnością i wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe, trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się „zieleń krajobrazową" i „zieleń izolacyjno – krajobrazową" oznaczoną na rysunku planu.

§ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MU** przeznacza się na funkcje **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**.
   1) Przeznaczenie terenów:
      a) lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących (jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej);
      b) usługi: handel detaliczny, gastronomia, usługi rzemiosła (w tym zakłady naprawcze samochodów), biura.
      c) Usługi mogą być zlokalizowane w budynku wolnostojącym lub jako wbudowane w budynku mieszkalnym.
      d) Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych

i podziemnych oraz hałasu). Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

e) Dla realizowanych funkcji wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
f) Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji chronionych, warunki zgodne z obowiązującymi przepisami
g) Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych.
h) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą być spełnione wszystkie normy obowiązujące dla funkcji chronionych.
i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących (jeden budynek gospodarczy lub jeden garaż wolnostojący na jednej działce budowlanej);
j) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2) Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:
   a) podział terenów na działki budowlane: jak na rysunku planu;
   b) dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
   c) procent zabudowy maksimum: 30 %;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
   e) teren położony wzdłuż północnej granicy terenu zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową w formie biogrup (teren oznaczony na rysunku planu);
   f) warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej przez południową część działki nr 44/3.
3) Zasady kształtowania zabudowy:
   a) 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);
   b) dla budynków usługowych ustala się: maksymalna wysokość 9 m;
   c) dla pozostałych budynków ustala się: maksymalna wysokość 6m;
4) Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się
5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
a) tereny biologicznie czynne winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych (lub działek objętych jedną inwestycją).
6) Inne zapisy: nie ustala się.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** przeznacza się na funkcje **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

1) Przeznaczenie terenów:
   a) lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących (jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej);
   b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących (jeden budynek gospodarczy lub jeden garaż wolnostojący na jednej działce budowlanej);
   c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
   d) Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:
   e) podział terenów na działki budowlane: jak na rysunku planu: dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
   f) procent zabudowy maksimum: 25 %;
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
   h) tereny 2MN i 7MN: teren położony wzdłuż południowej granicy terenów zagospodarować zielenią krajobrazową w formie biogrup (teren oznaczony na rysunku planu);

3

i) warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 44/3 lub przez działkę nr 47.

2) Zasady kształtowania zabudowy:
   a) 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);
   b) dla pozostałych budynków ustala się: maksymalna wysokość 6m.
3) Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
4) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- tereny biologicznie czynne winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych (lub działek objętych jedną inwestycją).
6) Inne zapisy: nie ustala się.

3.Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZO i 9 ZO** przeznacza się na funkcje **zieleni ochronnej.**

7) Przeznaczenie terenów:
   a) zadrzewienia i zakrzaczenia;
   b) rowy, zbiorniki wodne (w tym zbiorniki wodne dla wód opadowych) i cieki;
   c) zakaz lokalizacji budynków i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu (za wyjątkiem sieci kanalizacji deszczowej);
   d) zakaz lokalizacji budynków.
2) Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania: nie dopuszcza się zabudowy
3) Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
4) Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
   e) zachowanie istniejących drzew i krzewów (nie dotyczy cięć sanitarnych);
   f) zachowanie istniejącego cieku w obrębie terenu 9 ZO, bez dopuszczenia jego przykrycia
6) Inne zapisy: na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 ZL** przeznacza się na funkcje **zieleni ochronnej**.
   1) Przeznaczenie terenów:
      a) las;
      b) zakaz lokalizacji budynków i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu.
   2) Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania: nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.
   3) Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
   4) Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
   5) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: zachowanie istniejących drzew (nie dotyczy cięć sanitarnych).
   6) Inne zapisy: nie ustala się.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 ZW** przeznacza się na funkcje **zieleni wysokiej**.
   1) Przeznaczenie terenów:
      a) zadrzewienia i zakrzaczenia;
      b) zakaz lokalizacji budynków i sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu.
   2) Zasady kształtowania zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy.
   3) Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.
   4) Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
      a) zachowanie istniejących drzew i krzewów (nie dotyczy cięć sanitarnych);
      b) zakaz eksploatacji torfów.
   5) Inne zapisy: na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.

6.Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 Kw, 02 Kw, 03 Kw, 04 Kw, 05 Kw, 06 Kw, 07 Kw** przeznacza się na funkcje **komunikacji wewnętrznej**.
Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:

1) teren 01 Kw:
   a) droga dojazdowa;
   b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu;
   c) nawierzchnia jezdni utwardzona, chodników utwardzona przepuszczalna;
   d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   e) realizacja drogi wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 43 lub przez działki nr 47.
2) teren 02 Kw:
   a) droga dojazdowa;
   b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu;
   c) droga zakończona palcem do zawracania o wymiarach 12m x 16m jak na rysunku planu;
   d) nawierzchnia jezdni utwardzona, chodników utwardzona przepuszczalna;
   e) dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   f) realizacja drogi wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 43 lub przez działkę nr 47.
3) teren 03 Kw:
   a) ciąg pieszo - jezdny;
   b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, jak na rysunku planu;
   c) ciąg zakończony palcem do zawracania o wymiarach 12m x 12m jak na rysunku planu;
   d) nawierzchnia utwardzona;
   e) realizacja ciągu pieszo – jezdnego wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 43 lub przez działkę nr 47.
4) teren 04 Kw i 07 Kw:
   f) ciąg pieszo - jezdny;
   g) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m, jak na rysunku planu;
   h) nawierzchnia utwardzona;
   i) realizacja ciągu pieszo – jezdnego wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 47.
5) teren 05 Kw i 06 Kw:
   a) tereny do poszerzenia drogi przyległej (istniejącej drogi na działce nr 47) ;
   b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 3 m, jak na rysunku planu;
   c) nawierzchnia utwardzona;
   d) realizacja ciągu pieszo – jezdnego wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 43 lub przez działkę nr 47.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) Dojazd do terenu 1 MU: od drogi 01Kw.
2) Dojazd do terenu 2 MN: od drogi 01Kw;
3) Dojazd do terenu 3 MN:
   a) od drogi 01Kw;
   b) od ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw.
   c) od drogi w obrębie działki nr 47, przez teren 06 Kw.
4) Dojazd do terenu 4 MN:
   a) od drogi 02K w;
   b) od ciągu pieszo – jezdnego 03 Kw;
5) Dojazd do terenu 5 MN:
   a) od drogi 02Kw
   b) od ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw;
6) Dojazd do terenu 6 MN:
   a) od ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw;
   b) od drogi w obrębie działki nr 47, przez teren 05 Kw.

5

7) Dojazd do terenu 7 MN:
   a) od drogi 01Kw;
   b) od ciągu pieszo – jezdnego 07 Kw;
   c) od drogi w obrębie działki nr 47, przez teren 06 Kw.
8) Dojazd do terenu 8 ZO: od ciągu pieszo – jezdnego 04 Kw.
9) Dojazd do terenu 9 ZO: drogą w obrębie działki nr 47, przez teren 06 Kw.
10) Dojazd do terenu 10 ZL: przez południową część działki nr 50.
11) Dojazd do terenu 11 ZW: obrębie działki nr 47, przez teren 04 Kw.
12) Zasady lokalizacji miejsc postojowych: w obrębie działek budowlanych (lub terenów objętych inwestycją) zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum: 2 mp/mieszkanie i minimum 1m/50m^2 pow. użytkowej usług.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego.
2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej.
3) Odprowadzenie ścieków technologicznych: 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.
Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych oczyścić z zanieczyszczeń technologicznych.
4) Odprowadzenie wód opadowych:
   a) 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, 07 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.
   b) dla terenów 2 MN, 3 MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 7 MN: z dachów budynków powierzchniowo, w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją.
   c) dla terenów 01 Kw, 02 Kw, 03 Kw: do kanalizacji deszczowej w obrębie terenów a następnie do kanalizacji deszczowej w drodze publicznej, ewentualnie do studni chłonnych (w obrębie terenów), do cieku lub zbiornika.
   d) 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 należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne.
5) Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej i inne) lub nie emisyjne (energia elektryczna i inne).
6) Energia elektryczna: z sieci kablowej.
7) Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.

9. Inne: nie ustala się.

10. 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 MU, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 7 MN - w wysokości 30.0% lub 5% w przypadku nieodpłatnego oddania Gminie Żukowo części tych terenów na drogi,
2) dla pozostałych terenów - w wysokości 0.00%.

6

§ 4

USTALENIA KOŃCOWE

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny 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, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
Wojciech Kunkowski

7