RADA MIEJSKA
w Żukowie

**UCHWAŁA NR XX/397/2004**
**Rady Miejskiej w Żukowie**
**z dnia 28 maja 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 472/3 i części działek 477 i 486/3 we wsi Chwaszczyno, gmina Żukowo.**

Na podstawie art. 26 oraz art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9, art. 10, art. 11, art. 18 i 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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni 4,82 ha obejmującego działkę nr 472/3 i części działek 486/3 i 477, położonego we wsi Chwaszczyno w gminie Żukowo, w którym teren przeznacza się na:

- **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**
- **usługi**
- **zieleń nieurządzoną**
- **drogi**

§ 2

1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:
   1) *Ustalenia planu* – są to ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały i na rysunku.
   2) *Rysunek planu* – jest to załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zawierający ustalenia stanowiące integralną część ustaleń planu.
   3) *Nieprzekraczalna linia zabudowy* – jest to linia, której nie może przekroczyć lico budynku (także dotyczy balkonów, wykuszy, tarasów) w kierunku terenu (lasu, drogi, linii energetycznej, gazociągu itp.) od którego ta linia została wyznaczona.
   4) *Poziom terenu* – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
   5) *Usługi nieuciążliwe* – jest to działalność usługowa nie powodująca hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych i nie wymagająca obsługi transportem ciężkim.
   6) *Droga wewnętrzna, ciąg pieszo – jezdny, ciąg pieszy* – droga nie zaliczana do kategorii dróg publicznych. Jej urządzenie, oznaczenie i utrzymanie należy do obowiązków właściciela terenu.
   7) *Zieleń nieurządzona* – zieleń zachowana w jej nienaruszonej formie.
   8) *"Studium..."*- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzone uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 roku.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi :

1) **1 MN**- teren wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a)obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy zaprojektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu,
   b)powierzchnia działki – minimum 1200,0 $m^2$,
   c)powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
   d)wysokość zabudowy - mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m,
   e)poziom posadzki parteru - max 0,8 m nad poziomem terenu,
   f)dach dwu lub wielospadowy (nachylenie 22° - 45°),
   g)dopuszcza się realizację funkcji dodatkowej – usług nieuciążliwych i nie wymagających ciężkiego transportu,
   h)nieprzekraczalne linie zabudowy:
      -8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną (2KL)
      -6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową (1KD, 2KD) i ciągiem pieszo – jezdnym (1KX),
      -4,0 m od osi istniejącej linii napowietrznej,
      -12,0 m od lasu.
   i) dopuszcza się lokalizację garażu wolno stojącego na samochód osobowy.

2) **2 MN**- teren wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie obszaru zagrożonego powodzią niezbędne jest wykonanie badań gruntowych przed rozpoczęciem inwestycji:
   a)obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy zaprojektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu,
   b)powierzchnia działki – minimum 1200,0 $m^2$,
   c)powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
   d)wysokość zabudowy - mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m,
   e)poziom posadzki parteru - max 0,8 m nad poziomem terenu,
   f)dach dwu lub wielospadowy (nachylenie 22° - 45°),
   g)dopuszcza się realizację funkcji dodatkowej – usług nieuciążliwych i nie wymagających ciężkiego transportu,
   h)nieprzekraczalne linie zabudowy:
      -10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą – obecnie krajową (DK), a docelowo drogą gminną zbiorczą (KZ),
      -8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną (1KL),
      -6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową (3KD),
      -20,0 m od cieku.
   i) dopuszcza się lokalizację garażu wolno stojącego na samochód osobowy.

3) **3 MN**- teren wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy zaprojektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu,
   b) powierzchnia działki – minimum 1200,0 $m^2$,
   c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki,
   d) wysokość zabudowy - mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m,
   e) poziom posadzki parteru - max 0,8 m nad poziomem terenu,

f) dach dwu lub wielospadowy (nachylenie 22° - 45°),
g) dopuszcza się realizację funkcji dodatkowej – usług nieuciążliwych i nie wymagających ciężkiego transportu,
i)nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową (1KD),
j)dopuszcza się lokalizację garażu wolno stojącego na samochód osobowy.

4) **U** – teren usług
a)obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy zaprojektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu
b)powierzchnia działki usługowej – minimum 2000,0 $m^2$,
c)powierzchnia zabudowy – max 40 % powierzchni działki,
d)wysokość zabudowy – nie może przekroczyć 12,0 m,
e)nieprzekraczalna linia zabudowy:
-8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną (2KL)
-6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową (1KD) i ciągiem pieszo – jezdnym (1KX),
-4,0 m od osi istniejącej linii napowietrznej,
f)miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach działki w ilości:
- 1mp/50 $m^2$ powierzchni użytkowej,
- 1mp/5 zatrudnionych,

5) **ZN** – zieleń nieurządzona (wg "Studium..." teren położony na obszarze zagrożenia powodziowego). W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dostęp do Kanału Chwaszczyńskiego dla potrzeb jego obsługi technicznej. Wskazane jest też urządzenie ciągów pieszych w rejonie cieków i zbiorników wodnych.

6) **W** – wody powierzchniowe

7) **KZ** - włączenie drogi lokalnej (1KL) do drogi zbiorczej. Włączenie tej drogi do ul. Gdyńskiej (obecnie – drogi krajowej nr 20, docelowo drogi gminnej zbiorczej) będzie możliwe po realizacji nowego przebiegu drogi krajowej nr 20 (obwodnicy Chwaszczyna).

8) **1 KL**– projektowana droga lokalna o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających.

9) **2 KL**– teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi lokalnej do szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających.

10) **3 KL**– odcinek drogi lokalnej, którego realizacja musi być zsynchronizowana w czasie z realizacją włączenia KZ.

11) **1 KD** –projektowana droga dojazdowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

12) **2 KD** – teren przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończonej placem do zawracania o wymiarach 13,5 x 13,5m.

13) **3 KD** – projektowana droga dojazdowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem do zawracania o wymiarach 13,5 x 13,5m.

14) **1 KX** – ciąg pieszo – jezdny o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej
1) dojazd do terenu stanowiącego część działki nr 486/3 jest zapewniony z ulicy Tuchomskiej (droga oznaczona nr ewid. 488);
2) dojazd do działki nr 472/3 odbywać się będzie projektowaną drogą lokalną oznaczoną symbolem 1KL. Realizacja włączenia tej drogi do ulicy zbiorczej (jaką docelowo stanie się obecna droga krajowa nr 20 na odcinku od Tuchomia do granicy z Gdynią) będzie możliwa po realizacji obwodnicy Chwaszczyna t.j. nowego przebiegu drogi krajowej. Do czasu realizacji układu docelowego dojazd do działki nr 472/3 – poprzez służebność drogową ustanowioną na sąsiednich działkach.

3) obsługa komunikacyjna wewnątrz terenu objętego planem zapewniona jest projektowanymi drogami: 1KD i 3KD oraz ciągiem pieszo – jezdnym 1KX;
4) miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach własności w liczbie:

-1mp/50 $m^2$ powierzchni użytkowej usług,
-1mp/1 mieszkanie,

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego na warunkach wyznaczonych przez zarządcę sieci,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do systemu kanalizacji sanitarnej,
   3) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci NN na warunkach wyznaczonych przez zarządcę sieci,
   4) odprowadzenie wód opadowych - z dachów obiektów budowlanych należy odprowadzić do gruntu w granicach działki, natomiast z dróg i parkingów o nawierzchni utwardzonej – do kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu z zanieczyszczeń ropopochodnych,
   5) zaopatrzenie w gaz - za pośrednictwem dystrybucji gazu butlowego lub z sieci gazu przewodowego prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg,
   6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, z zastosowaniem paliw ekologicznych,
   7) usuwanie odpadów stałych – po segregacji według grup asortymentowych - na wysypisko śmieci, za pośrednictwem specjalistycznych jednostek.

4. Zasady kształtowania zieleni:
   1) minimum 20% terenu poszczególnych działek należy zagospodarować zielenią; drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granicy, aby nie zacieniały sąsiednich działek.
   2) należy pozostawić pas terenu o szerokości 8,0 m wzdłuż cieku wolny od zadrzewień, zakrzaczeń i ogrodzeń.

5. Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych:
   1) obszar położony w zlewni rzeki Raduni zasilającej ujęcie wód powierzchniowych „Straszyn". Sposób zagospodarowania terenu powinien odpowiadać wymogom związanym z ochroną tego ujęcia.
6. Inne zapisy:
   1) zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20 (domiar należy wykonywać z uwzględnieniem krawędzi jezdni docelowej – to jest po rozbudowie);

§ 4

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu określonego w § 1, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, na którym oznaczono :

1) granicę opracowania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) przeznaczenie terenów.

§ 5

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: 1MN, 2MN, 3MN, U – w wysokości 30,0%,
2) dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00%.

§ 6

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 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.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 6 pkt. 1,2,3, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski