Wrzesień 2007 r.

UCHWAŁA Nr XI/190/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przyjaźń w gminie Żukowo, rejon ulic Jeziornej i Spacerowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 9 października 2002 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie – Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r.

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Granice obszaru objętego planem przebiegają:
   - od północy – wzdłuż ulicy Spacerowej i północnej granicy działek nr 247, 107/10 i 103/2,
   - od wschodu – wzdłuż ulic Łapińskiej i Jeziornej oraz wschodniej granicy działek nr 103/2, 99/2, 106/2 i 107/10,
   - od południa – wzdłuż południowej granicy działek nr 107/10 i 247,
   - od zachodu – wzdłuż ulicy Nowowiejskiej i zachodniej granicy działki nr 247.
2. Szczegółowo granice planu określa rysunek planu.

§ 2

1. Integralną część uchwały stanowią:
   1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000,
   2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

1) stworzenie ram prawnych dla sportowego i rekreacyjnego wykorzystania terenów wokół Jeziora Przyjaźń oraz dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
2) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:
1) przeznaczenie poszczególnych terenów i ich podział oraz zasady ich zagospodarowania z uwzględnieniem ładu przestrzennego i kompozycji zabudowy,
2) określenie terenów dla celów publicznych,
3) określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1,
3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
5) maksimum zabudowy powierzchni działki – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni sumy rzutów wszystkich budynków na działce w stosunku do powierzchni działki,
6) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt według definicji z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (D.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami).

DZIAŁ II
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1
W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z terenami zabudowy związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których ustalenia określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Na terenach zabudowy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla nich w dziale III.
4. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

§ 7

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie U zostały ustalone i oznaczone na rysunku z uwzględnieniem odległości:
   1) 8 m od granicy pasa drogowego ulicy Łapińskiej,
   2) 6 m od granicy pasów drogowych ulic dojazdowych KDD2 i KDD3.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie objęte ustaleniami ust. 2 obowiązują według przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ 2
W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 8

1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury dla terenów zabudowy określa dział III.
2. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację budynków przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.
4. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,7 m z zakazem realizacji żelbetowych wypełnień.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy elementów konstrukcyjnych ogrodzenia, takich jak słupki i podmurówki.
6. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych, z wyjątkiem terenu U, gdzie dopuszcza się realizację wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni do 1m^2.

ROZDZIAŁ 3
W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 9

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
2. Zakaz określony w ust. 1 nie dotyczy przedsięwzięć w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wymienionych w rozdziale 4 i 5 działu II planu.

§ 10

Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

§ 11

1. Przyjmuje się granicę lasu wodochronnego.
2. Obowiązuje zachowanie tej funkcji.

§ 12

1. Ustala się zasadę wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz.
2. Określa się strefę ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Przyjaźni.
3. W strefie jak w ust. 2 ogranicza się wysokość nowej zabudowy do 6 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, z wyłączeniem terenu U.

ROZDZIAŁ 4
W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 13

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDW, KDpj, KDU – na funkcje terenów komunikacji.
2. Ustala się klasy dróg publicznych i ich symbole:
   1)KDL – ulica lokalna, skrzyżowanie,
   2)KDD1 – ulica dojazdowa, w obszarze planu poszerzenie pasa drogowego o 8 m, do łącznej szerokości 15 m,
   3)KDD2 – ulica dojazdowa o szerokości pasa drogowego 12 m,
   4)KDD3 – ulica dojazdowa o szerokości pasa drogowego 10 m.
3. Ustala się następujące drogi wewnętrzne i ich symbole:
   1) KDW – dojazdowa droga wewnętrzna o szerokości pasa drogowego 15 m,
   2) KDpj– ciąg pieszo-jezdny o szerokości pasa drogowego 8 m.
4. Ustala się generalny przebieg głównego ciągu pieszego w terenach zieleni urządzonej, zieleni naturalnej i lasu wokół Jeziora Przyjaźń. Przebieg ten podlegać może niezbędnej korekcie.
5. Ustala się parkingi oznaczone symbolem KDU na potrzeby obsługi terenów sportowych i rekreacyjnych.

ROZDZIAŁ 5
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

1. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą budowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako inwestycji celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania obszaru niniejszego planu.
2. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są pasy drogowe ulicy lokalnej, ulic dojazdowych, dojazdowej drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego i uzupełniająco parkingi.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 2, jeśli nie naruszy to funkcji terenu oraz interesu prawnego stron.
4. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o ustalenia niniejszego planu.
5. Wyklucza się prowadzenie nowych linii napowietrznych w obszarze planu.
6. Zakaz określony w ust. 5 nie dotyczy korytarzy technicznych dla linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV, oznaczonych na rysunku.

§ 15

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie wodociąg z włączeniem do istniejącej sieci.
2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 16

1. Ustala się, że w obszarze planu obowiązywać będzie realizacja systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej ze względu na ochronę czystości Jeziora Przyjaźń i dwóch stawów.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14.
3. Po realizacji systemu jak w ust. 1 ustala się obowiązek podłączenia do niego wszystkich budynków, z których odprowadzane są ścieki.
4. Do czasu realizacji systemu jak w ust. 1 dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z § 34 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).

§ 17

1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będą lokalna sieć kanalizacji deszczowej oraz lokalna infiltracja wód opadowych.
2. Sieć kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14.
3. Odprowadzanie wód deszczowych do cieku z utwardzonych o nawierzchni nieprzepuszczalnej ulic, dojazdowej drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego i parkingów należy obowiązkowo poprzedzić wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń.
4. Lokalizację urządzeń podczyszczających oznaczono symbolem Ks. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń podczyszczających w innym miejscu za porozumieniem stron.
5. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki.
6. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.
7. Ustala się obowiązek określenia przebiegu systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania przed opracowaniem projektu budowlanego.
8. Ustala się konieczność ochrony systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania z zastrzeżeniem ust. 9 przy uwzględnieniu zasad ochrony przyrody i środowiska.
9. Dopuszcza się możliwość przebudowy systemu melioracyjnego, w tym systemu drenowania przy zapewnieniu jego właściwego funkcjonowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i środowiska.

§ 18

1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie istniejąca sieć elektroenergetyczna z możliwością jej rozbudowy w oparciu o zasady określone § 14.
2. Ustala się, że nowa sieć elektroenergetyczna będzie realizowana w postaci kabli podziemnych z dopuszczeniem nowych linii napowietrznych w korytarzach technicznych, o których mowa w ust. 6.
3. Ustala się, że przebieg istniejących linii napowietrznych może ulegać korektom za porozumieniem stron przy założeniu, że będą realizowane w postaci kabli podziemnych.

4. Ustala się rezerwę terenu na stację transformatorową jako estetyczny obiekt, wkomponowany w otoczenie.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowej w innym miejscu za porozumieniem stron.
6. Przez południowo-wschodni fragment obszaru planu przebiegają korytarze techniczne dla linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV.

§ 19

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą indywidualne źródła energii – nie powodujące emisji lub o małej emisji zanieczyszczeń powietrza oraz spełniające obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.
2. Wśród źródeł energii, o której mowa w ust. 1 preferuje się odnawialne źródła energii, w tym pompy cieplne, kolektory słoneczne i spalanie biomasy.

§ 20

Dopuszcza się realizację sieci gazowej w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 21

1. Obsługa telekomunikacyjna w obszarze planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej z zakazem realizacji stacji bazowych w obszarze planu ustalonym w § 8 ust. 3.
2. Sieci telekomunikacyjne należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 22

W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Miejską z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ III
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 23

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U na usługi celu publicznego.**
2. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się realizację:
   1) remizy strażackiej,
   2) domu kultury.
3. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe zagospodarowania:
   1) zakaz podziału na działki,
   2) maksimum zabudowy powierzchni terenu 25 %,
   3) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej 30 % powierzchni terenu,
   4) wysokość maksymalna budynków do 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, wysokość maksymalna wieżyczki remizy strażackiej do 12 m,

5) dachy wysokie dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu głównych połaci 35° – 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
6) główne połacie nachylone pod jednakowym kątem.

4. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 24

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UR na tereny rekreacyjne.**
2. Tereny rekreacyjne przeznacza się na cele publiczne.
3. Określa się podstawowy sposób zagospodarowania terenów jak w ust. 1:
   1) na aktywne formy rekreacji, dożynki, festyny i imprezy turystyczne,
   2) zabudowa wyłącznie w formie altan, wiat i zadaszeń z możliwością realizacji kominków,
   3) dodatkowo dopuszcza się realizację amfiteatru letniego.
6. Wymagana jest koncepcja urbanistyczna dla terenów jak w ust. 1 jako opracowanie przedprojektowe.
7. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
8. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem US na tereny sportowe.
2. Tereny sportowe przeznacza się na cele publiczne.
3. Określa się podstawowy sposób zagospodarowania terenów jak w ust. 1.
   1) na boiska, minigolf, tor przeszkód i tereny jeździeckie,
   2) zabudowę ogranicza się do małych estetycznych parterowych budynków, pełniących funkcje, szatni, sanitariatów i pomieszczeń klubowych.
4. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 26

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZP1 i ZP2 na zieleń urządzoną.
2. Tereny zieleni urządzonej przeznacza się na cele publiczne.
3. W obrębie terenów ZP2 dopuszcza się realizację:
   1) miasteczka ruchu drogowego dla rowerzystów i pieszych,
   2) małych boisk.

§ 27

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZL na las i zalesienia.

2. Sposób zagospodarowania lasu wynika z aktualnie obowiązującego planu urządzania lasu i uproszczonego planu urządzania lasu.
3. Przy zalesianiu dobór gatunków drzew i krzewów powinien nawiązywać do wymogów siedliskowych.

§ 28

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na zieleń naturalną.
2. Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń.
3. Ustala się konieczność zachowania istniejącego cieku.

§ 29

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.
2. Obowiązuje ścisła ochrona Jeziora Przyjaźń i dwóch stawów przed dopływem zanieczyszczeń w celu uzyskania minimum II klasy czystości.
3. Ustala się konieczność likwidacji pompowania wody z Jeziora Przyjaźń
4. Cieki pełnią funkcję odwadniającą.

§ 30

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R na tereny rolnicze.**
2. Na terenie jak w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zabudowy zagrodowej.
3. Dopuszcza się możliwość założenia plantacji choinek, jeśli nie będzie to w kolizji z liniami elektroenergetycznymi.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31

W odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), ustala się wartości jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 0 % dla wszystkich terenów.

§ 32

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (D.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (D.U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841) wskazuje się przynależność ustalonych planem terenów rekreacyjnych i sportowych – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem według rozporządzenia.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Żukowie
Wojciech Kankowski