UCHWAŁA Nr XXXIV/241/2009
RADY GMINY POTĘGOWO
z dnia 31 sierpnia 2009 r
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 29/2, 29/4, 29/5 i 30/1 w Żochowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i 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, ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz.. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 orz z 2006 r. Nr 17, poz.128) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 5, art. 14 ust. 3 i 5, art. 15, art. 17, art. 20, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319)
oraz na podstawie uchwały nr XX/139/08 Rady Gminy Potęgowo z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu

Rada Gminy Potęgowo

po stwierdzeniu zgodności z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, przyjętego uchwałą nr Radę Gminy Potęgowo uchwałą nr XXXIII/163/97 z 17 września 1997 r.,

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, dla obszaru obejmującego działki nr 29/2, 29/4, 29/5 i 30/1 w Żochowie, którego granice określa rysunek planu.
2. Plan wyrażony jest w formie ustaleń stanowiących treść uchwały oraz w formie ustaleń graficznych, na rysunku planu, pod nazwą: „ŻOCHOWO miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 29/2, 29/4, 29/5 i 30/1”, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Załącznikami do uchwały są:

1. rysunek planu – załącznik nr 1,
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3

1. Ustalenia graficzne rysunku planu obowiązują w dokładności możliwej do odczytania w skali rysunku.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, rozgraniczone zostały liniami o grubości 1,5 mm. Wiążące jest położenie osi linii; w przypadku pokrywania się linii z granicą ewidencyjną nieruchomości, miarodajny jest odpowiedni odcinek tej granicy.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, przeznaczeń terenów, wyrażonych symbolami literowymi, mającymi odniesienie w tekście niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 4

Obszar objęty planem przeznacza się na:

1. zagospodarowanie związane z funkcją usługową i mieszkaniową,
2. zagospodarowanie związane z funkcją rolniczą,
3. drogę ekspresową;

§ 5

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN** przeznacza się na zabudowę usługową z zabudową mieszkaniową.

2. W granicach terenu wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako towarzysząca zagospodarowaniu usługowemu lub samodzielnie na wydzielonej działce.

4. Dostęp do terenu z przyległej drogi gminnej (działka drogowa nr 63/1), z funkcjonującym zjazdem z drogi krajowej tylko do czasu jej modernizacji z przebudową do funkcji drogi ekspresowej.

5. Wykluczony bezpośredni dostęp do terenu z drogi ekspresowej, a także tworzenie nowych zjazdów z drogi krajowej przed jej przebudową do funkcji drogi ekspresowej.

6. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej, nie może przekraczać granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

7. Zabudowa z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinna być wyposażona w środki techniczne chroniące przed oddziaływaniem akustycznym i innymi uciążliwościami drogi krajowej i ekspresowej oraz prowadzonej działalności usługowej.

8. W granicach terenu może być zachowana i rozwijana istniejąca oraz budowana nowa infrastruktura techniczna na potrzeby zagospodarowania w granicach terenu i terenów przyległych, z uwzględnieniem ustalenia §6.2., a także może być budowana sieć tranzytowa, w sposób nienaruszający funkcjonowania zagospodarowania terenów, ustalanego w niniejszym planie. Infrastruktura ta nie może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej.

9. Projektowana zabudowa powinna spełniać następujące warunki:

1) parterowa z poziomem parteru nieprzekraczającym 60 cm;

2) dachy dwu- lub wielospadowe, z symetrycznymi połaciami o nachyleniu 30^0 - 50^0;

3) budynki usługowe i techniczne o wysokości ścian zewnętrznych, bez wliczania wysokości szczytu, nieprzekraczającej 4,5 m mogą mieć dachy o mniejszym nachyleniu połaci lub dachy płaskie;

4) budynki mogą posiadać poddasza użytkowe i podpiwniczenia.

10. W granicach terenu powinny znajdować się miejsca postojowe dla samochodów w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników (klientów, pracowników i mieszkańców).

11. Powierzchnie biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 30% powierzchni terenu.

12. W granicach terenu może być wydzielone w całości lub w części siedlisko rolnicze związane z gospodarowaniem na przyległych gruntach rolnych, z zachowaniem ustalanych dla terenu warunków.

13. W granicach nieruchomości należy wydzielić miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

14. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego lokalnego ujęcia wody po jej uzdatnieniu do parametrów określonych dla wody do spożycia przez ludzi lub rozbudowanych urządzeń do zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi Poganice. Obudowę studni należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się do jej wnętrza wód opadowych i roztopowych.

15. Strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody zagospodarować zielenią niską. W jej granicach zabrania się wykonywania wszelkich czynności mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód.

16. Odprowadzenie ścieków bytowych do ziemi po wcześniejszym oczyszczeniu na przydomowej oczyszczalni ścieków do parametrów określonych w obowiązujących przepisach lub do rozbudowanego zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej aglomeracji Łupawa, którym spłyną na oczyszczalnię ścieków w Łupawie.

17. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych do ziemi po wcześniejszym oczyszczeniu na lokalnym urządzeniu do parametrów określonych w obowiązujących przepisach. Z terenu zabudowy mieszkaniowej wody opadowe i roztopowe odprowadzać na własny nieutwardzony teren.

18. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących do spalania niskoemisyjne i nieemisyjne nośniki energii.

19. Zaopatrzenie w gaz poprzez dystrybucję gazu bezprzewodowego propan butan.

20. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych położonych poza granicami obszaru planu.

§ 6

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** przeznacza się na drogę ekspresową (klasy S), z zachowaniem do czasu jej budowy funkcji drogi krajowej klasy GP (ruchu przyspieszonego) w dotychczasowych granicach, a także dotychczasowego użytkowania w pozostałej części terenu.

2. W granicach terenu KS nie mogą być budowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą krajową i ekspresową, poza elementami ewentualnych przejść pod drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi

3. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać do przydrożnych rowów trawiastych.

§ 7

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RP** przeznacza się na użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

2. Teren w całości lub w części może być przeznaczony na siedlisko rolnicze związane z gospodarowaniem na przyległych gruntach rolnych, z warunkami zabudowy i uzbrojenia jak dla terenu U/MN.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i obrony cywilnej

§ 8

1. W granicach planu zabrania się wytwarzania wibracji ujemnie wpływających na zdrowie ludzi i obiekty budowlane.

2. Powstające odpady komunalne po wstępnej segregacji, gromadzić w szczelnych pojemnikach, a następnie wywozić za pośrednictwem koncesjonowanego podmiotu gospodarczego do najbliżej położonych miejsc, gdzie zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwione.

3. Z pozostałymi grupami odpadów postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego.

§ 9

1. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów usługowych powinno być projektowane i wykonane w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

2. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z rzeki Łupawy.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 10

Na cele nierolnicze i nieleśne ustalane w planie przeznacza się użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o całkowitej pow. 3,79 ha,
w tym: grunty klasy III – 0,48 ha i klasy IV – 3,31 ha.

§ 11

Dla terenów U/MN ustala się stawkę, w wysokości 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie w 30 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potęgowo

Przewodniczący
Rady Gminy Potęgowo
Józef Różański