RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA Nr XL/ 637 /2002
Rady Miejskiej
w Żukowie
z dnia 28 marca 2002r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 195 we wsi Leźno, gmina Żukowo

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami : Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, Dz.U. z 200r Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Dz.U. z 2001r Nr 14 poz. 124, Nr 120, poz. 1268, Dz.U. z 2001r. Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804) oraz art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74, z późniejszymi zmianami: Dz.U. z 1996r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz.662, Dz.U. z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr.106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775, Dz.U. z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, Dz.U. z 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz.1009, Nr 95, poz. 1041, Dz.U. z 2001r. Nr 45, poz. 497)
na wniosek Zarządu Gminy, **Rada Miejska w Zukowie uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr **195** we wsi **Leźno**, gmina Żukowo.

2. Plan obejmuje obszar działki nr 195 we wsi Leźno, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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
   - linie podziału wewnętrznego na działki budowlane
   - nieprzekraczalne linie zabudowy
   - zieleń krajobrazowo – izolacyjna
   - zieleń krajobrazowa
   - przeznaczenie terenów: 1 MU, 4 MU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; 2MN, 3 MN, 7 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 5 MR – zabudowa zagrodowa; 6 R – uprawy rolne; 8 ZR – zieleń, rekreacja i wypoczynek; 9 Z0 – zieleń ochronna; 10 RZ – uprawy rolne, zalesienia; 01K, 03 K – komunikacja publiczna , poszerzeni drogi przyległej; 02 KW, 04 KW, 05 KW, komunikacja wewnętrzna, ulice dojazdowe; 06 KW, 07 KW , komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze.

   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. Ustala się definicje użytych pojęć w ustaleniach niniejszego planu:
1/ przepisach szczególnych: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw .

2/ 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).

3/ kalenica główna budynku: główna, najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczająca przeciwległe kierunki spadku.

4/ procent zabudowy: określa maksymalną wielkość dopuszczalną powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

5/ linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia oznaczona na rysunku planu, określająca zasady podziału terenu na działki budowlane.

6/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy).

7/ komunikacja wewnętrzna – tereny ulic i placów, w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt Dz.U. nr 71 z 2000 r poz 838 ze zmianami). 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.

8/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.

9/ tereny zieleni: powierzchnia terenu pokryta glebą z roślinnością naturalną lub urządzoną o różnych rodzajach (trawniki, drzewa, krzewy, klomby kwiatowe, itp.) ciekami lub zbiornikami wodnymi. Do powierzchni terenów zieleni zalicza się „zieleń krajobrazową" .

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 3

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MU, 4 MU,** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Usługi dopuszcza się jako wbudowane (w połączeniu z funkcją mieszkaniową) lub w budynkach wolnostojących.

Dopuszczalny zakres usług:

- handel detaliczny
- gastronomia
- usługi administracyjne i biurowe
- rzemiosło usługowe (motoryzacyjne, stolarskie, ślusarskie, itp. o podobnym stopniu uciążliwości)

Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży dobudowanych lub wolnostojących.

Dla realizowanych usług wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.

Pomieszczenia mieszkalne zabezpieczyć przed uciążliwościami funkcji usługowych.

Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:

A/ Podział terenów na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora.

B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu

C/ Maksymalny procent zabudowy : 40%

D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych:

- budynki parterowe z poddaszem dach dwuspadowy o spadku w przedziale 35°- 45°, maksymalna wysokość budynków 13,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70 m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku)
- lub budynki piętrowe z poddaszem lub bez poddasza, przykryte dachem dwuspadowym o spadku w przedziale 30° - 40°, maksymalna wysokość budynków 14,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,70m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku)

E/ Usytuowanie kalenicy budynków: nie ustala się

F/ Tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowo - izolacyjna" zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowo – izolacyjnej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych (lub terenu objętego jedną inwestycją).

2.Tereny oznaczone na rysunku plany symbolem: **2 MN, 3 MN, 7 MN,** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych 9do 2 mieszkań), wolnostojących lub bliźniaczych.
Dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych.
Dla terenów ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Podział terenów na działki budowlane jak na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora
B/ Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu
C/ Maksymalny procent zabudowy : 30%
D/ Wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych: budynki parterowe z poddaszem , dach dwuspadowy o spadku w przedziale: 40° - 45°, maksymalna wysokość budynków 12,00 m, maksymalny poziom posadowienia parteru 0,70m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku.
E/ Usytuowanie kalenicy budynków:
- dla terenu 2 MN i 3 MN kalenica główna budynków mieszkalnych (najdłuższa), równoległa do granicy z terenem 02 KW (nie dotyczy działek, do których następuje dojazd z ciągu pieszo – jezdnego 05 KW).
- dla terenu 7 MN – nie ustala się.
F/ Tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami wielowarstwowej zieleni krajobrazowej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 30 % powierzchni działek budowlanych (lub terenu objętego jedną inwestycją).

3. Teren oznaczony na rysunku plany symbolem **5 MR,** przeznacza się na funkcje zabudowy zagrodowej (zabudowa związana z produkcją rolniczą).
W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 mieszkań (maksimum dwóch), budynków gospodarczych, magazynowych, hodowlanych związanych z produkcją rolniczą, garaży.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
A/ Nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu
B/ Maksymalny procent zabudowy : 40%
C/ wymagane formy zabudowy dla budynków mieszkalnych: budynki parterowe z poddaszem , dach dwuspadowy o spadku w przedziale 40°- 45°, maksymalna wysokość budynków: 12,00 m, poziom posadowienia parteru do 1,00m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku).
Dla pozostałych budynków: nie ustala się
D/ Usytuowanie kalenicy budynków: nie ustala się
E/ Ustala się wymóg zachowania istniejącej zieleni. Teren oznaczony na rysunku planu jako „zieleń krajobrazowa" zagospodarować biogrupami zieleni krajobrazowej o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
Łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 20 % powierzchni terenu.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **6 R** przeznacza się na funkcje rolnicze (uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze).
Wyklucza się lokalizację budynków stałych i tymczasowych.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZR** przeznacza się na funkcje zieleni, rekreacji i wypoczynku.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
A/ W obrębie terenu dopuszcza się:
- zadrzewienia, zakrzaczenia
- lokalizację placów zabaw dla dzieci
- lokalizację sieci i urządzeń inżynieryjnego uzbrojenia terenu
B/ W obrębie terenu wyklucza się:
- wygrodzenia (nie dotyczy granicy z terenem 3 MN i 7 MN)
- lokalizację budynków stałych i tymczasowych.

6. Tereny oznaczony na rysunku planu symbolem **9 ZO** przeznacza się na funkcje zieleni ochronnej.
Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
A/ W obrębie terenu ustala się wymóg :
- zachowania istniejącego zbiornika wodnego
- zachowanie istniejących drzew i krzewów
B/ W obrębie terenu wyklucza się:
- wygrodzenia (nie dotyczy granicy z terenem 7 MN)
- lokalizację budynków stałych i tymczasowych.

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 RZ** przeznacza się na funkcje rolnicze (uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze) lub zalesienie.
Wyklucza lokalizację się budynków stałych i tymczasowych.

8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 K i 03 K** przeznacza się na funkcje komunikacji publicznej – do poszerzenia drogi przyległej do terenu od strony południowej.
Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **02 KW, 04 KW, 05 KW, 06 KW, 07 KW** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów są następujące:
A/ teren 02 KW: ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 12m do 15m, jak na rysunku planu.
Ustala się wymóg wprowadzenia wzdłuż jezdni nasadzeń drzew.
Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ruch rowerowy oraz lokalizację miejsc postojowych (przemiennie z nasadzeniami drzew)
Nawierzchnia jezdni nieprzepuszczalna, chodników utwardzona.
B/ Teren 04 KW, 05 KW : ciągi pieszo – jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających min 8 m, jak na rysunku planu. Ciągi zakończone placem do zawracania (jak na rysunku planu).
Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację miejsc postojowych.
Nawierzchnia terenów utwardzona.
C/ Teren 06 KW– ciąg pieszy, o szerokości minimum 7m, jak na rysunku planu.
Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Nawierzchnia terenu nieutwardzona.
D/ Teren 07 KW– ciąg pieszy, o szerokości minimum 5m, jak na rysunku planu.
Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
Nawierzchnia terenu nieutwardzona.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ Dojazd do działek w obrębie terenu 1 MU- z ulicy przyległej do terenu od strony południowej, przez teren 01 K , oraz z ulicy przyległej do terenu od strony zachodniej, przez teren 03 K.
B/ Dojazd do działek w obrębie terenu 4 MU i 5 MR - z ulicy przyległej do terenu od strony południowej, przez teren 01 K.
C/ Dojazd do działek w obrębie terenu 2 MN - z ulicy 02 KW i ciągu pieszo – jezdnego 04 KW
D/ Dojazd do działek w obrębie terenu 3 MN - z ulicy 02 KW i ciągu pieszo – jezdnego 05 KW
E/ Dojazd do działek w obrębie terenu 7 MN - z ulicy 02 KW.
F/ Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych :
- dla terenów 2 MN, 3 MN, 7 MN : w obrębie działki budowlanej (lub w obrębie terenu objętego inwestycją) zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum 2 mp/mieszkanie
- dla terenów 1 MU I 4 MU : w obrębie działki budowlanej (lub w obrębie terenu objętego inwestycją) zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników minimum 2 mp/mieszkanie i 3 mp/ 100 m^2 powierzchni użytkowej usług

11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
A/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego
B/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej.
C/ Odprowadzenie wód opadowych:
- dla terenu: 2 MN, 3 MN, 7 MN - w obrębie terenów działek budowlanych

- dla terenu: 1 MU, 4MU - z dachów budynków w obrębie terenów działek budowlanych, z placów i miejsc postojowych do kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych do terenu . Wody opadowe przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej wstępnie oczyścić z olejów i osadów.
- dla terenu: 01 K - w obrębie terenu.
- dla terenów: 02 KW, 03 K, 04 KW, 05 KW, 06KW, 07 KW - do kanalizacji deszczowej , a następnie do studni chłonnych (poprzez studnie osadowe), lub do kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych wstępnie oczyścić z olejów i osadów.

D/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej, energia elektryczna i inne) lub nieemisyjne

E/ Energia elektryczna: z sieci kablowej

F/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina.

G/ Odpady technologiczne: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12. Ustalenia inne dla całego obszaru objętego planem:

A/ 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.

B/ W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się linii rozgraniczających i terenów infrastruktury technicznej.

13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości w wysokości:

A/ Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MU, 2 MN, 3 MN, 4 MU, 7 MU – w wysokości 30,00%

B/ Dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4

1. Zobowiązuje się Zarząd Gminy Żukowo do :

1/ Niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2/ Umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Zukowie

3/ 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.

4/ Należytego uwidocznienia na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo granic terenu objętego niniejszym planem.

§ 5

Traci moc :

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy i Miasta Żukowo nr XVIII/99/91 z dnia 19 grudnia 1991r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 2 poz 6 z 1992r , wraz z późniejszymi zmianami, w granicach obowiązywania niniejszego planu.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego , za wyjątkiem § 4 ust 1 i 2 , które wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
Jerzy Żurawicz