A MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XIII/ 286 /2003
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 października 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 157/20 i części działek nr 157/13, 157/18, 157/19 we wsi Leźno, gmina Żukowo

Na podstawie 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 2001 r. Nr 142 , poz. 1591, Dz. U. 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) oraz zgodnie z art. 8 ust. 1, 3, art. 10, art. 11, art. 18, art. 26, 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/

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr **157/20** i części działek **157/13, 157/18, 157/19** we wsi **Leźno**, gmina Żukowo.
2. Plan obejmuje obszar działkę nr 157/20 i część działek nr 157/13, 157/18, 157/19 we wsi Leźno, gmina Żukowo w granicach określonych na Rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

USTALENIA OGÓLNE

§ 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 i dróg publicznych
- linie podziału wewnętrznego na działki budowlane
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń izolacyjna - krajobrazowa
- przeznaczenie terenów: 1 U - usługi; 2 MN, 3 MN, 4 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 5 M – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna; 6 T – infrastruktura techniczna, trafostacja; 01 Kw – komunikacja wewnętrzna, ulica dojazdowa; 02 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszy; 03 Kw – komunikacja wewnętrzna, ciąg pieszo - jezdny.

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/ 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 dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (działek objętych jedną inwestycją lub terenu objętego inwestycją).
5/ linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia oznaczona na rysunku planu.
6/ nieprzekraczalne linie zabudowy: linie wyznaczone na rysunku planu, których nie może przekroczyć lico budynku (nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, tarasy – które mogą wykraczać poza tą linię do 0,50m, z uwzględnieniem przepisów szczególnych).
7/ miejsca postojowe: miejsca postojowe na powierzchni terenu, w garażach lub wiatach.
8/ 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 $10m^2$.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1 U** przeznacza się na funkcje usługowe.

A/ Przeznaczenie terenu:
- usługi: handel detaliczny i hurtowy,
- usługi rzemiosła (w tym zakłady obsługi i napraw samochodów, zakłady stolarskie i ślusarskie itp.) i produkcja rzemieślnicza, z wykluczeniem przedsięwzięć, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r.).
  Usługi dopuszcza się w budynkach wolnostojących lub w połączeniu z funkcją mieszkaniową.
  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.
  Dla realizowanych funkcji wymagane jest spełnienie norm w zakresie ochrony środowiska na granicy terenu objętego inwestycją.
  Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji chronionych, warunki zgodne z obowiązującymi przepisami
- Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych.
- Dopuszcza się funkcję mieszkalną, integralnie związaną z prowadzoną działalnością. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą być spełnione wszystkie normy obowiązujące dla funkcji chronionych.
- Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących lub dobudowanych oraz budynków gospodarczych.
- Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

B/ Warunki zagospodarowania terenów i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane: jak na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- maksymalny procent zabudowy: 30%.

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków usługowych i produkcyjnych: budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o

spadku maksimum 40°, maksymalna wysokość budynków 11,00 m, poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku),
- dla pozostałych budynków: nie ustala się,
- usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

D/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się

E/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- teren położony wzdłuż północnej granicy zagospodarować zielenią izolacyjną – krajobrazowo,
- tereny biologicznie czynne muszą stanowić minimum 20 % powierzchni terenu działki budowlanej.

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

A/ Przeznaczenie terenu:
- lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących (jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej),
- dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
- dopuszcza się lokalizację: biur, gabinetów lekarskich, pracowni – wyłącznie na parterze budynków mieszkalnych; usługi mogą stanowić maksimum 50% powierzchni wewnętrznej parteru budynku.

B/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane: jak na rysunku planu,
- dopuszcza się łączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- procent zabudowy: maksimum 20%.

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych ustala się: budynki parterowe z poddaszem, dach dwuspadowy o spadku ok. 40°; maksymalna wysokość budynków 9m; poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku);
- dla pozostałych budynków ustala się tylko maksymalną wysokość 5,5m;
- usytuowanie kalenicy głównej dachu budynków mieszkalnych: równolegle do linii podziału terenu na działki budowlane; dla pozostałych budynków: nie ustala się.

D/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.

E/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- tereny oznaczone na rysunku planu jako „zieleń izolacyjno - krajobrazowa" zagospodarować biogrupami zieleni izolacyjno – krajobrazowej.
- łącznie tereny zieleni winny stanowić minimum 40 % powierzchni działki budowlanej (lub działek objętych jedną inwestycją);

F/ Inne zapisy: nie ustala się.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5 M** przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

A/ Przeznaczenie terenu:
- lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych, wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
- dopuszcza się lokalizację: handlu, biur, gabinetów lekarskich, pracowni – wyłącznie na parterze budynków mieszkalnych; usługi mogą stanowić maksimum 50% powierzchni wewnętrznej parteru budynku,
- dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

B/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania i podziału terenu na działki budowlane dla całego terenu.
- warunki podziału terenu na działki budowlane:
  - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: powierzchnia minimum 270m^2, powierzchnia maksimum 400m^2,
  - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: powierzchnia minimum 360m^2, powierzchnia maksimum 600m^2,

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: powierzchnia minimum 600m^2, powierzchnia maksimum nie ustala się,
- dla zabudowy wielorodzinnej: nie ustala się,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- procent zabudowy: maksimum 20%.

C/ Zasady kształtowania zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się: budynki o wysokości maksimum 3,5 kondygnacje; dach o spadku w przedziale 35° - 40°; maksymalna wysokość budynków 16 m; poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku),
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się: budynki o wysokości maksimum 1,5 kondygnacje; dach o spadku w przedziale 35° - 40°; maksymalna wysokość budynków 8,5 m; poziom posadowienia parteru do 0,50m nad poziomem terenu (w rejonie głównego wejścia do budynku),
- dla pozostałych budynków (garaży, budynków gospodarczych) ustala się tylko maksymalną wysokość 6m.

D/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się

E/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
- pas terenu położony wzdłuż południowej granicy terenu, oznaczonego na rysunku planu jako „zieleń izolacyjno - krajobrazowa" zagospodarować biogrupami zieleni krajobrazowo – izolacyjnej.
- łącznie tereny biologicznie czynne zieleni muszą stanowić minimum 30 % powierzchni terenu.

F/ Inne zapisy: nie ustala się.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **6T** przeznacza się na funkcje infrastruktury technicznej – lokalizację trafostacji.

1/ Przeznaczenie terenu:
- lokalizacji trafostacji,
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2/ Dla terenu ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:
- podział terenu na działki budowlane: nie dopuszcza się,
- nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się.

3/ Zasady kształtowania zabudowy:
- budynek parterowy, dach o spadku w przedziale 30° - 40°, wysokość budynku maksimum 5,00 m.

4/ Zasady ochrony środowiska kulturowego: nie ustala się.

5/ Zasady ochrony środowiska przyrodniczego: nie ustala się.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.

Ustalenia szczegółowe dla terenu są następujące:
- ulica dojazdowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10-12 m jak na rysunku planu,
- nawierzchnia jezdni utwardzona nieprzepuszczalna, chodników utwardzona przepuszczalna,
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- usytuowanie włączenie (wjazdu) na teren drogi powiatowej nr 10211 nie może pociągać za sobą wycinki przydrożnych drzew objętych ochroną jak aleja – pomnik przyrody (nr 1045) i musi być zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Gdańskiego z dnia 10 kwietnia 1998r,
- projekt budowlany włączenia drogi 01 Kw do drogi powiatowej nr 10211 wraz z rozwiązaniem obsługi komunikacyjnej istniejących działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego drogi powiatowej i terenu objętego planem , przedłożyć do akceptacji do Zarządu Dróg Powiatowych w Kartuzach;
- przy lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie napowietrznej linii energetycznej 0,4 kV uwzględnić wymogi PN-E-5100-1; plan zagospodarowania działki pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA GKE Zakład w Kartuzach.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.

Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:
- ciąg pieszy,
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 4 m jak na rysunku planu,

- nawierzchnia nieutwardzona,
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **03 Kw** przeznacza się na funkcje komunikacji wewnętrznej.
Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:
- ciąg pieszo – jezdny,
- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m jak na rysunku planu,
- nawierzchnia nieutwardzona,
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
A/ Dojazd do działek i terenów budowlanych: od drogi dojazdowej 01 K.
B/ Zasady lokalizacji miejsc postojowych:
- teren 1 U: na terenie działek budowlanych zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników: minimum 2 mp/50 m^2 powierzchni wewnętrznej budynków usługowych oraz minimum 2mp/mieszkanie,
- teren 2 MN, 3 MN, 4 MN: na terenie działek budowlanych zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźnika minimum 2mp/mieszkanie,
- teren 5 M: na terenie objętym inwestycją lub na terenie działek budowlanych zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników: minimum 1 mp/mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, minimum 2mp/mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, minimum 1mp/ 50 m^2 wewnętrznej budynków usługowych,
- teren 6 T: nie ustala się.

C/ Usytuowanie wjazdu na teren od drogi powiatowej nr 10211 nie może pociągnąć za sobą konieczności wycięcia drzew oraz musi być zgodna z Rozporządzeniem nr 2/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 10 kwietnia 1998r.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
A/ Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu wiejskiego.
B/ Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do wiejskiej kanalizacji sanitarnej.
C/ Odprowadzenie wód opadowych:
- dla terenów 1 U: z dachów budynków – w obrębie terenów działek budowlanych; z placów i parkingów do studni chłonnych zlokalizowanych na działkach. Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach,
- dla terenów 2 MN, 3 MN, 4 MN, 02 Kw: w obrębie terenów działek budowlanych,
- dla terenów 5 M, 6T w obrębie terenu,
- dla terenu 01 K: do kanalizacji deszczowej w tej drodze, a następnie do odbiornika (cieku, studni chłonnej). Wody opadowe przed wprowadzeniem do studni chłonnych oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach,
- dla terenu 03 Kw powierzchniowo, do kanalizacji deszczowej w obrębie terenu 01 Kw.

D/ Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej i inne) lub nie emisyjne (energia elektryczna i inne).
E/ Energia elektryczna: z sieci kablowej .
F/ Odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina; w obrębie terenu zabudowy wielorodzinnej przewidzieć miejsca gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych.

10. Cały teren objęty planem położony jest na terenie występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska".

11. 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 symbolami 1 U, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 M - w wysokości 30,00%; 5% - dla w/w terenów w przypadku nieodpłatnego przejęcia dróg przez Gminę Żukowo;
B/ dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do:

1/ przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej 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 pkt 1, 2 i 3, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski