Uchwała nr VI/94/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 16 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29, art. 34 ust. 1 i 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, zmiany: z 2004 roku: Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku: Dz.U. Nr 113, poz. 954, Dz.U. Nr.130, poz. 1087), 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, zmiany z 2002 r.: Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.: Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, zmiany z 2005 r: Dz.U. 172, poz. 1441, Dz.U. nr 175, poz. 1457, zmiany z 2006 r.: Dz.U. nr 17, poz. 128,.Dz.U. nr. 181, poz. 1337),

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium określonymi w Uchwale nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. w sprawie uchwalania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, wraz ze zmianami do Studium wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej w Żukowie: nr IX/195/2003 z dnia 25.06.2003 r; nr XXXVII/ 629/2005 z dnia 30 listopada 2005r.; nr XXXVII/ 630/2005 z dnia 30 listopada 2005r; nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 45 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – niniejszej uchwale i na załączniku graficznym - rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:
1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:2 000, zwany w treści uchwały rysunkiem planu;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

3. Część tekstowa planu (uchwała) przedstawiona jest w sposób następujący:
1) przepisy ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem, mające zastosowanie do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte są treści uchwały od § 2 do § 13;
2) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z których każdy posiada odrębne ustalenia, zapisane w kartach terenów (od nr 01 do nr 16) - zawarte są § 14;

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na załączniku nr 1, będącym rysunkiem planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefa ochrony konserwatorskiej (ograniczenie wysokości zabudowy);
5) strefa ochronna od cmentarza;
6) zieleń izolacyjno – krajobrazowa;
7) zieleń krajobrazowa;
8) strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej 15 kV;
9) wjazd na teren;
10) kierunki wglądów widokowych;
11) przeznaczenie terenów: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – tereny zabudowy usługowej; ZC – cmentarz; US – tereny sportu i rekreacji; K – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja; KD-G – teren dróg publicznych - droga główna; KD-D – teren dróg publicznych - droga dojazdowa, KDW – tereny dróg wewnętrznych; 01-16 – numery terenów według kar terenów zawartych w paragrafie 14 uchwały.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone:

1) numerami dwucyfrowymi od 01 do 16;
2) symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie i charakterystykę terenów zgodnie z opisem podanym w ust.2.

2. Przeznaczenie i charakterystyka terenów obszaru objętego planem:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

a) przeznaczenie terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem terenami zieleni, małą architekturą, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi, innymi obiektami budowlanymi oraz infrastrukturą techniczną,
- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane - wyłącznie w parterach tych budynków;
  dopuszczalny zakres usług: usługi administracyjne, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi handlu, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.);
  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 ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
  - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
  - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;

b) ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących,
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z użytkowaniem innych terenów,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchnia tablicy 2 m^2,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu, zawartej w 14 ust.2;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia funkcji i użytkowania, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 14 ust.2;

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) przeznaczenie terenów:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem terenami zieleni, małą architekturą, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną,
- w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 30% powierzchni całkowitej budynku);

dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi handlu, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.);
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 winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;

b) ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej,
- budynki mieszkalne mogą być usytuowane jako: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu, zawartej w 14 ust.2.,
- dopuszcza się lokalizację garaży naziemnych, wolnostojących i dobudowanych do budynków mieszkalnych lub do garaży usytuowanych na sąsiednich działkach (na granicy działek budowlanych),
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z użytkowaniem innych terenów,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchnia tablicy 2 m2,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu, zawartej w 14 ust.2;

c) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 14 ust.2;

3) U – tereny zabudowy usługowej;

a) przeznaczenie terenów:
- usługi wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną,
- wyklucza się usługi, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt.1 Ustawy „Prawo Ochrony środowiska" (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz.902, z późniejszymi zmianami), podane w § 2 ust.1. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 257 poz. 2573) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów

związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz zmieniającym je Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz.U. Nr 92 poz. 769) (nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej);

b) dopuszcza się:

- funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
  - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
  - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- dopuszcza się lokalizację garaży naziemnych, wolnostojących i dobudowanych do budynków mieszkalnych lub do garaży usytuowanych na sąsiednich działkach (na granicy działek budowlanych),

c) ustalenia dodatkowe:

- budynki usługowe mogą być usytuowane jako wolnostojące lub bliźniacze,
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z użytkowaniem innych terenów,
- w budynkach użyteczności publicznej, zakładach pracy, podziemnych budowlach komunikacyjnych (parkingi, garaże), obiektach handlowych uwzględnić wymogi obrony cywilnej (zgodnie z wymogami przepisów odrębnych),
- dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchnia tablicy 2 m2,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu, zawartej w 14 ust.2;

d) uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu w § 14 ust.2;

4) ZC – cmentarz;

a) przeznaczenie terenu:

- cmentarz,
- zieleń wysoka i niska,
- obiekty budowlane związane funkcją cmentarza (np. kaplica, obiekty małej architektury, itp),

b) ustalenia dodatkowe:

- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z funkcją cmentarza;

5) US – tereny sportu i rekreacji:

a) przeznaczenie terenu:

- boiska sportowe,
- sale sportowe, sale do rekreacji,
- basen,
- inne obiekty i urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji,
- obiekty związane z obsługą boisk sportowych,
- zieleń wysoka i niska,
- parkingi, dojścia i dojazdy,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związane z funkcją danego terenu,
- wyklucza się usługi, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z Ustawą „Prawo Ochrony środowiska" (Dz.U. z 2006r Nr129, poz.902, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeń do tej ustawy (nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg);

b) 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 winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:

- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;

c) ustalenia dodatkowe:
- budynki usługowe mogą być usytuowane jako wolnostojące lub bliźniacze,
- wyklucza się lokalizację garaży wolnostojących,
- dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją danego terenu,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchnia tablicy 2 m2,
- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami w karcie danego terenu, zawartej w 14 ust.2;

6) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

a) tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
- przepompownie ścieków i inne urządzenia związane z odprowadzeniem ścieków sanitarnych,
- urządzenia odprowadzenia i oczyszczania wód deszczowych;
- funkcjonowanie urządzeń musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu);

zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

b) ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchnia tablicy 2 m^2;

7) Tereny dróg publicznych: KD-G – droga klasy G - główna,

a) w obrębie terenu dopuszcza się:
- jezdnie, chodniki, rowy odwodnieniowe, wydzielone ścieżki rowerowe,
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (za zgodą zarządcy drogi),
- zadrzewienia;

b) w obrębie terenów wyklucza się:
- lokalizację tablic i masztów reklamowych oraz tablic informacyjnych;

8) Tereny dróg publicznych: KD-D – droga klasy D - dojazdowa.

a) W obrębie terenów dopuszcza się:
- jezdnie, chodniki,
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- elementy małej architektury,
- miejsca postojowe,
- zadrzewienia;

b) w obrębie terenów dopuszcza się:
- lokalizację tablic i masztów reklamowych oraz tablic informacyjnych za zgodą zarządcy drogi;

9) Tereny dróg wewnętrznych: KDW – ciąg pieszo – jezdny.

a) W obrębie terenu dopuszcza się:
- jezdnie, chodniki (dopuszcza się jezdnie bez wydzielania krawężnikami),
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- elementy małej architektury,
- zadrzewienia.

3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązujące dla nich przeznaczenie i zasady zagospodarowania zawarto w kartach terenów w § 14 ust.2.

Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, podano w kartach tych terenów zawartych w § 14 ust.2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem, wzdłuż drogi powiatowej nr 1900 G, występuje aleja – pomnik przyrody, oznaczony w rejestrze WKP numerem 1045 (aleja lipowa – lipa drobnolistna). Dla pomnika przyrody obowiązuje Zarządzenie Wojewody Gdańskiego nr 2/98 z dnia 10 kwietnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głazów w województwie pomorskim.
W odległości 15m od drzew w alei pomnikowej zabrania się:

a) wycinania, niszczenia, pozyskiwania, uszkadzania i podkopywania drzew;
b) zrywania kory, pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew;
c) rycia napisów lub znaków na drzewach;
d) umieszczania tablic, ogłoszeń, napisów albo innych znaków na drzewach nie związanych z ich ochroną,
e) wchodzenia na drzewa;
f) zakładania instalacji i urządzeń podziemnych, naziemnych i nadziemnych w odległości (promieniu) do 15 m włącznie od drzew;
g) wznoszenia jakichkolwiek budynków, budowli w odległości (promieniu) do 15 m włącznie od drzew;
h) usuwania i niszczenia pokrywy glebowej, palenia ognisk oraz zanieczyszczenia terenu wszelkiego rodzaju odpadami i innymi nieczystościami w pobliżu drzew (promieniu 15 m włącznie);
i) oddziaływania na drzewa w jakichkolwiek inny sposób nie związany z ich ochroną.

2. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych - minimum 20% (zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów w § 14 ust.2).

3. Na obszarze objętym planem emisja hałasu związana z obsługa komunikacyjną nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska zgodnie z ustaleniami poziomu hałasu podanymi w kartach terenów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu dworsko – parkowego z zespołem folwarcznym w Leźnie, wpisanym do rejestru zabytków (nr rej. 983 decyzja z dnia 10.12.1986 r.); zespoły położone są poza obszarem objętym planem, po jego zachodniej stronie.
W strefie ustala się:

1) ograniczenie wysokości budynków do 1,5 kondygnacji nadziemnych i do 9 m do kalenicy);
2) stosowania budynków o formach architektonicznych nawiązujących do tradycji budowlanej Kaszub Środkowych, o następujących cechach:
   a) budynki na rzucie prostokątnym, parterowe z poddaszem;
   b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia dachu od 40° do 45 °;
   c) kalenica usytuowana w osi budynku; materiały w elewacji naturalne: drewno, cegła licowa, tynki;
3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących o powierzchni powyżej 1,5 m^2.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni i terenów publicznych:

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Na obszarze objętym planem terenami do realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 11 K, 12 KD-G, 14 KD-D, 15 KD-D.
Określenie zakazów i nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów publicznych podano w kartach terenów § 14 pkt.2.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności terenu dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w kartach tych terenów w § 14 ust 2.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. 1. Grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
1) Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze:
   a) grunty rolne klasy R III pochodzenia mineralnego o powierzchni 1,9871 ha;
   b) grunty rolne klasy IV mineralnego o powierzchni 38,5671 ha, grunty rolne klasy IV pochodzenia organicznego o powierzchni 0,2600 ha;
   c) grunty rolne klasy V mineralnego o powierzchni 1,7800 ha;
   d) dla gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa - dla 1,9871 ha gruntów rolnych klasy R III, Marszałka Województwa Pomorskiego - dla 38,8331 ha gruntów rolnych klasy R IV;
2) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzje zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

3. Na obszarze objętym planem występują obiekty wymagające spełnienia wymogów dotyczących zagospodarowania ich otoczenia wynikające z przepisów odrębnych:
1) istniejący cmentarz, dla którego ustala się strefę ochronną o szerokości 50m (na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze); w strefie ochronnej ustala się: zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni;
2) wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV ustala się strefę ochronną wynoszącą 7,5 m od osi linii w każdą stronę; w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew oraz zakaz prowadzenia robót budowlanych; strefa ochronna nie obowiązuje w razie likwidacji lub skablowania linii.

4. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi: nie występują na obszarze objętym planem.

5. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych: nie występują na obszarze objętym planem.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 11.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji są następujące:

1) Ustala się modernizację systemów komunikacji:
   a) modernizację drogi powiatowej nr 1900 G (teren 13 KD-G) polegającą między innymi na poprawie jej stanu technicznego;
   b) modernizację drogi gminnej prowadzącej wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem (teren 15 KD-D), polegającą między innymi na budowie jezdni i chodnika;
2) Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów przeznaczonych do zabudowy z drogami publicznymi, poprzez:
   a) dojazd do działek budowlanych:
   - projektowaną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 14 KD-D,
   - istniejącą drogą gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 15 KD-D,
   - oraz poprzez drogi wewnętrzne, możliwe do wydzielenia na obszarach przewidzianych pod zabudowę,
   b) nie dopuszcza się bezpośrednich wjazdów na działki budowlane z drogi powiatowej nr 1900 G (oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KD-G);
3) Minimalną wymaganą ilości miejsc parkingowych na terenie objętym planem należy ustalić według następujących wskaźników:
   a) 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
   c) 1 miejsce postojowe / 50m^2 pow. użytkowej usług.
4) Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14 ust 2.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, poprzez rozbudowę istniejących wodociągów;
   b) planowaną sieć wodociągową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg;
   c) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz wymogi wynikające z przepisów obrony cywilnej;
2) W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;
3) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
   a) z dachów budynków: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją;
   b) z placów i parkingów na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, do wód powierzchniowych lub do gruntu poza terenem działki budowlanej i terenu objętego inwestycją lub do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych i gruntu) oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych lub do gruntu należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
   c) z jezdni drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KD-D: do kanalizacji deszczowej w tej drodze a następnie do odbiornika (cieku, zbiornika, gruntu); wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
   d) z jezdni drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 15 KD-D: do kanalizacji deszczowej w tej drodze, na teren przyległy od strony południowej (oznaczony na rysunku planu symbolem 01 MN,U i 03 MN,U) lub na teren przyległy od strony północnej (z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych);
   e) z dróg wewnętrznych wydzielonych na rysunku planu i projektowanych: do kanalizacji deszczowej, na teren przyległy lub do odbiornika (cieku, zbiornika, gruntu); wody opadowe

przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) Zasilanie w energię elektryczną:
   a) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne (trafostacje) na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii; zasilenie obszaru objętego planem w energię elektryczną wymaga opracowania koncepcji i jej uzgodnienia w ENERGA GKE SA Zakład Kartuzy;
   b) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;
   c) budowa sieci energetycznych średniego napięcia winna być realizowana w pasach zieleni, drogach oraz po trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania z Koncernem Energetycznym ENERGA S.A Zakład w Kartuzach;
   d) ustala się możliwość lokalizacji trafostacji (jako urządzenia infrastruktury technicznej) na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
   e) dopuszcza się:
   - możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych i zastępowania ich nowymi odcinkami, stosownie do potrzeb,
   - możliwość likwidacji napowietrznej linii energetycznej 15 KV lub jej części i zastąpienia jej linią kablową; po skablowaniu linii wyznaczona strefa ochronna od napowietrznej linii energetycznej nie obowiązuje;
   f) w wypadku podziału terenów na działki budowlane, projekt podziału uzgodnić z Koncernem Energetycznym ENERGA SA, Zakład Kartuzy w zakresie zabezpieczenia terenu pod stację transformatorową;
   g) kolizje istniejących linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV z projektowanym podziałem działek doprowadzić do zgodności z polskimi normami; plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA SA Zakład Kartuzy; usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów obiektów kolidujących z sieciami;
5) Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
6) Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy;
7) Gospodarka odpadami:
   a) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;
   b) odpady z procesów technologicznych: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty , o której mowa w art. 36 ust, 4 ustawy

§ 13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, określono w kartach tych terenów w § 14 ust. 2.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w „kartach terenów”:

1) elewacja frontowa: elewacja położona najbliżej drogi, z której następuje dojazd;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku. Linie te nie dotyczą schodów, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,50 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych);
3) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatach;
4) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: w rozumieniu przepisów odrębnych (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się "zieleń izolacyjno – krajobrazową " i „zieleń krajobrazową" (oznaczoną na rysunku planu);
5) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy;
6) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
7) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. Szczegółowy zakres funkcji i wymogi zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

Karta nr 1.

1) SYMBOL TERENU	**01. MW,MN**	2) POWIERZCHNIA	-	4,80 ha
	02. MW,MN		-	6,09 ha
	03. MW,MN		-	4,36 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
a) teren 01.MW,MN:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 1),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2);

b) teren 02.MW,MN:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 1),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2);

c) teren 03.MW,MN:
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 1),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
b) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się.
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
a) wskaźnik zabudowy: do 0,35;
b) linie zabudowy:
- teren 01.MW,MN: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 15 KD-D oraz z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu),

- teren 02.MW,MN: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu),
- teren 03.MW,MN: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu);

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- szerokość elewacji frontowej: budynki mieszkalne wielorodzinne - do 20m, budynki mieszkalne jednorodzinne i pozostałe - nie ustala się,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m,
- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: do 4 kondygnacji nadziemnych, do 14m, miejscowo (na maksimum 30% powierzchni zabudowy budynku) – dopuszcza się jako dominantę wysokość 5 kondygnacji, do 17m;
- wysokość budynków pozostałych: 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczonym poddaszem, do 6 m;

c) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne o 1 kondygnacji nadziemnej lub o 2 kondygnacjach nadziemnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 40° do 45°, kalenica usytuowana w osi budynku, dopuszczone naczółki,
- budynki mieszkalne jednorodzinne o 3 kondygnacjach nadziemnych: dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kalenica usytuowana w osi budynku,
- budynki mieszkalne wielorodzinne: dachy o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 40°, kalenica usytuowana w osi budynku;
- budynki pozostałe: dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:

a) powierzchnia działki:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: minimum 600 m^2,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: minimum 400 m^2,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: minimum 250 m^2;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: minimum 1000 m^2;
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

b) szerokość frontu działki (nie dotyczy działek przyległych do końcowych odcinków nieprzelotowych dróg wewnętrznych, zakończonych placem do zawracania):

- zabudowa wolnostojąca: minimum 18m,
- zabudowa bliźniacza: minimum 12m,
- zabudowa szeregowa: minimum 6m,
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

c) inne:

- linie podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D lub 15 KD-D (dotyczy części działek przyległych do tych dróg),
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6m; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być placem do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m,
- teren 01 MW,MN: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądu widokowego w kierunku północnym - na teren położony po północnej stronie obszaru objętego planem (kierunek wglądu widokowego oznaczony na rysunku planu), w formie co najmniej jednego pasa o szerokości minimum 20 m, wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
- teren 02.MW,MN: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądu widokowego w kierunku północnym - na teren położony po północnej stronie obszaru objętego planem (kierunek oznaczony na rysunku planu), w formie co najmniej jednego pasa o szerokości minimum 20 m, wolnego od zabudowy nasadzeń zieleni wysokiej;
- teren 03.MW,MN: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądu widokowego w kierunku północnym - na teren położony po północnej stronie terenu objętego

planem (kierunek oznaczony na rysunku planu), co najmniej jednego pasa o szerokości minimum 20 m, wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd:
   - teren 01.MW,MN: od drogi publicznej 14 KD-D, 15 KD-D oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
   - teren 02.MW,MN: od drogi publicznej 14 KD-D, oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
   - teren 03.MW,MN: od drogi publicznej 15 KD-D oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
   b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 11 ust.1 pkt 3;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 11 ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Karta nr 2.

1) SYMBOL TERENU **04.MW, MN, U** 2) POWIERZCHNIA - 2,36 ha
05.MW,MN,U - 7,06 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
   a) teren 04.MW,MN, U:
   - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 1),
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2),
   - teren zabudowy usługowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 3);
   b) teren 05.MW,MN, U:
   - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 1),
   - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2),
   - teren zabudowy usługowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 3);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
   b) teren 05.MW,MN,U: teren przyległy od strony południowej do alei – pomnika przyrody; dla terenu przyległego obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.1;
   c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
   - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 25 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
   - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
   - tereny zabudowy usługowej: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren 04.MW,MN,U: nie ustala się;
   b) teren 05.MW,MN,U: dla południowo – zachodniej części terenu położonej w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia według § 6 ust.1 i 2.

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
   a) wskaźnik zabudowy: do 0,40;
   b) linie zabudowy:

- teren 04.MW,MN,U: maksymalne nieprzekraczalne linie w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu);
- teren 05.MW,MN,U: maksymalne nieprzekraczalne linie w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu) oraz w odległości 14m od linii rozgraniczającej z terenem od drogi 12 KD-G (jak na rysunku planu);

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków:
- teren 04.MW,MN, U: budynki usytuować (lub dłuższym bokiem, jeżeli kalenica nie występuje) równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D;
- teren 05.MW,MN,U: budynki usytuować , (lub dłuższym bokiem, jeżeli kalenica nie występuje) równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- szerokość elewacji frontowej nie ustala się,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m,
- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: do 4 kondygnacji nadziemnych, do 14m, miejscowo (na maksimum 30% zabudowy budynku) – dopuszcza się jako dominantę wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, do 17m;
- wysokość budynków pozostałych: 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczonym poddaszem, do 6 m;

c) rodzaj dachu:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o 1 kondygnacji nadziemnej lub o 2 kondygnacjach nadziemnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 40° do 45°,
  kalenica usytuowana w osi budynku, dopuszczone naczółki,
- budynki mieszkalne jednorodzinne o 3 kondygnacjach nadziemnych: dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, kalenica usytuowana w osi budynku,
- budynki mieszkalne wielorodzinne: dachy o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 40°, kalenica usytuowana w osi budynku;
- budynki pozostałe: dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:

a) powierzchnia działki:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: minimum 600 m^2,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza: minimum 400 m^2,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa: minimum 250 m^2,
- zabudowa wielorodzinna: minimum 1000 m^2;
- zabudowa usługowa: nie ustala się;
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

b) szerokość frontu działki (nie dotyczy działek przyległych do końcowych odcinków nieprzelotowych dróg wewnętrznych, zakończonych placem do zawracania):
- zabudowa wolnostojąca: minimum 18m,
- zabudowa bliźniacza: minimum 12m,
- zabudowa szeregowa: minimum 6m;

c) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- teren 04.MW,MN,U: linie podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (dotyczy części działek przyległych do tej drogi); drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6m; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być placem do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13 m,
- teren 05.MW,MN,U: linie podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (dotyczy części działek przyległych do tej drogi); drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m; włączenie drogi wewnętrznej do drogi 14 KD-D w miejscu oznaczonym na rysunku planu; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być placem do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m,
- teren 05.MW,MN,U: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądu widokowego w kierunku południowym - na teren położony po południowej stronie terenu

objętego planem (kierunek wglądu widokowego oznaczony na rysunku planu), co najmniej jednego pasa o szerokości minimum 20 m wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) drogi – dojazd:

- teren 04.MW,MN, U: od drogi publicznej 14 KD-D, oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
- teren 05.MW,MN,U: od drogi publicznej 14 KD-D (wjazd na działki w odległości minimum 50 m od skrzyżowania drogi 14 KD-D z drogą 13 KD-G) oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 11 ust.1 pkt 3;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 11ust. 2;

10) INNE ZAPISY:

a) teren 05.MW,MN,U: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej oznaczoną na rysunku planu; dla strefy obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2 pkt 2;

11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Karta nr 3.

1) SYMBOL TERENU **06. MN, U** 2) POWIERZCHNIA - 5,26 ha
07. MN - 6,71 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 06.MN,U:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych § 3 ust.1 pkt 2),
- teren zabudowy usługowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2 i
- pkt 3);

b) teren 07.MN:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2).

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

b) tereny: 06.MN,U i 07.MN przylegają od strony południowej do alei – pomnika przyrody - obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.1;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren 06 MN,U: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 07 MN: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren 06.MN,U i teren 07.MN: według § 6 ust.1 i 2.

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,30;

b) linie zabudowy:

- teren 06.MN,U: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D (jak na rysunku planu) oraz w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 12 KD-G (jak na rysunku planu);
- teren 07.MN: maksymalne nieprzekraczalne w odległości minimum 15 m od zachodniej granicy terenu (jak na rysunku planu), linia zabudowy nie obowiązuje w wypadku przeniesienia sieci kanalizacji sanitarnej poza teren 07.MN) oraz w odległości od 10m do 20m od linii rozgraniczającej z terenem 12 KD-G (jak na rysunku planu);

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków:

- teren 06.MN,U: budynki usytuować kalenicą (lub dłuższym bokiem, jeżeli kalenica nie występuje) równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-D;
- teren 07.MN: budynki usytuować (lub dłuższym bokiem, jeżeli kalenica nie występuje) równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 01.MN,MW lub z terenem 06.MN,U;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:
- szerokość elewacji frontowej: dla budynków wolnostojących - do 16m, dla budynków bliźniaczych – do 12m, dla budynków szeregowych – do 9m,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 1 kondygnacja nadziemna lub 2 kondygnacje nadziemne, do 9 m,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczonym poddaszem, do 6 m;

c) rodzaj dachu:
- dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale od 40° do 45°, kalenica usytuowana w osi budynku, dopuszczone naczółki;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

a) powierzchnia działki budowlanej:
- zabudowa wolnostojąca: minimum 600 m^2,
- zabudowa bliźniacza: minimum 400 m^2,
- zabudowa szeregowa: minimum 250 m^2,
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

b) szerokość frontu działki:
- zabudowa wolnostojąca: minimum 18 m;
- zabudowa bliźniacza: minimum 12m;
- zabudowa szeregowa: minimum 6m;
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

c) zasady podziału:
- linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 14 KD-G (w części działek przyległych do tego terenu);
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być zatoką do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m.
- teren 06.MN,U: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądów widokowych od drogi 14 KD-D w kierunku południowym i południowo - zachodnim na teren położony po południowej stronie drogi powiatowej nr 1900 G (kierunek oznaczony na rysunku planu), co najmniej trzech stref o szerokości minimum 20 m wolnych od zabudowy;
- teren 07.MN: podział terenu na działki budowlane wymaga uwzględnienia wglądów widokowych w kierunku południowym i południowo - zachodnim na teren zespołu dworsko – parkowego w Leźnie, położonego po zachodniej stronie terenu objętego planem (kierunek wglądu widokowego oznaczony na rysunku planu), co najmniej trzech pasów o szerokości minimum 20 m wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) drogi – dojazd:
- teren 06.MN,U: od drogi publicznej 014 KD-D, oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
- teren 07.MN: od drogi publicznej 014 KD-D (wjazd na teren w odległości minimum 50 m od skrzyżowania drogi 14 KD-D z drogą 12 KD-G), od drogi publicznej przebiegającej po zachodniej stronie terenu przez działkę nr 112/11 oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 11 ust.1 pkt 3;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §11ust. 2;

10) INNE ZAPISY:

a) teren 7 MN: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd do terenu 11 K;

11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Karta nr 4.

1) SYMBOL TERENU **08. MN, U** 2) POWIERZCHNIA - 0,78 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 08.MN, U:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyłącznie zabudowa wolnostojąca, (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2),
- teren zabudowy usługowej - wyłącznie zabudowa wolnostojąca (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 2 i pkt 3);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi;

b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - według § 6 ust.1 i 2;

b) dla pozostałego terenu – nie ustala się;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,30;

b) linie zabudowy: nie ustala się;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- szerokość elewacji frontowej: do 12 m,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: 1 kondygnacja nadziemna lub 2 kondygnacje nadziemne, do 9 m,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczonym poddaszem, do 6 m;

c) rodzaj dachu:

- dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale od 40° do 45°, kalenica usytuowana w osi budynku, dopuszczone naczółki;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

a) powierzchnia działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa: minimum 600 m^2,
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

b) szerokość frontu działki:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa: minimum 20 m,
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

c) zasady podziału

- linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 07.MN,
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być zatoką do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) drogi – dojazd: od drogi publicznej przebiegającej po zachodniej stronie obszaru objętego planem, przez teren działki nr 112/11 oraz od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 11 ust.1 pkt 3;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §11ust. 3;

10) INNE ZAPISY: zachować dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej przebiegającej przez teren (zapis nie obowiązuje w przypadku przeniesienia sieci poza teren);

11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Karta nr 5.

1) SYMBOL TERENU **09.U,US, MN** 2) POWIERZCHNIA - 2,10 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) teren 09.U,US,MN:

- teren zabudowy usługowej (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1, pkt 3),
- teren sportu i rekreacji (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1, pkt 5),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyłącznie zabudowa wolnostojąca) charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1, pkt 2);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zaliczają się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,30;

b) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 15 KD-D i w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 16 KDW (jak na rysunku planu);

c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie poza strefą ochronną od cmentarza, oznaczoną na rysunku planu;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować kalenicą (lub dłuższym bokiem, jeżeli kalenica nie występuje) równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 16 KDW;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
- wysokość budynków mieszkalnych: 1 kondygnacja nadziemna lub 2 kondygnacje nadziemne, do 9 m,
- wysokość budynków usługowych: 1 kondygnacja nadziemna lub 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczonym poddaszem, do 6m;

c) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w przedziale od 40° do 45°, kalenica usytuowana w osi budynku, dopuszczone naczółki,
- budynki usługowe: nie ustala się;

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

a) powierzchnia działki budowlanej:

- zabudowa mieszkaniowa i usługowa: minimum 600 m^2,
- infrastruktura techniczna: nie ustala się;

b) szerokość frontu działki: nie ustala się;

c) zasady podziału

- linie podziału na działki prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 15 KD-D i z terenem 16 KDW (w części przyległej do tych terenów),
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m; drogi wewnętrzne nieprzelotowe – zakończone muszą być zatoką do zawracania o wymiarach minimum 12m x 12m;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) drogi – dojazd: od drogi publicznej 15 KD-D, od drogi wewnętrznej 16 KDW od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) wymagania parkingowe – według ustaleń podanych § 11 ust.1 pkt 3;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §11ust. 2;
10) INNE ZAPISY: teren położony jest częściowo w strefie ochronnej cmentarza; dla strefy obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2 pkt 1;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Karta nr 6
1) NUMER TERENU **10. ZC** 2) POWIERZCHNIA - 0,50 ha
3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZC – cmentarz (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 4);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: według ustaleń podanych w § 5 ust.1;
5)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się;
b) linie zabudowy: nie ustala się;
c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków: nie ustala się;
b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się;
c) rodzaj dachu: nie ustala się;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
a) drogi – dojazd: od drogi publicznej 15 KD -D i od drogi wewnętrznej 16 KDW;
b) wymagania parkingowe: nie ustala się;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §11ust. 2;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

Karta nr 7
1) SYMBOL TERENU **11 K** 2) POWIERZCHNIA 0,092 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU
K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 6);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: według ustaleń podanych w § 5 ust.1;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
a) wskaźnik zabudowy: nie ustala się;
b) linie zabudowy: nie ustala się;
c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków: nie ustala się;
b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się;
c) rodzaj dachu: nie ustala się;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenów na działki budowlane.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
a) drogi – dojazd: przez teren 07.MN;
b) wymagania parkingowe: nie ustala się;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §11ust. 3;
10) INNE ZAPISY: nie ustala się;

11) STAWKA PROCENTOWA: do 0%;

Karta nr 8

1) SYMBOL TERENU **12 KD-G** 2) POWIERZCHNIA - 2,02 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
KD – G – teren dróg publicznych, droga główna (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 7); droga powiatowa nr 1900 G;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
a) drzewostan wzdłuż drogi stanowi pomnik przyrody – obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1 i ust.2 pkt.3;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
c) rodzaj dachu: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);

8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie ustala się;

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
a) drogi – dojazd: nie ustala się;
b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się parkingów;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według §11ust.2;

9) INNE ZAPISY:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
b) nie dopuszcza się lokalizacji wjazdów na tereny przyległy;
c) nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna;

10) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

Karta nr 9

1) SYMBOL TERENU **13 KD-G** 2) POWIERZCHNIA - 0,240 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
a) KD – G – teren dróg publicznych, droga główna (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 7);
b) teren przeznaczony na przebudowę skrzyżowania drogi powiatowej nr 1900 G i drogi krajowej nr 7 (w sytuacji przebudowy tego odcinka drogi krajowej nr 7); teren niewykorzystany na budowę skrzyżowania (rozwiązanego w projekcie budowlanym), może być włączony do zagospodarowania łącznie z terenem 05 MW,MN,U, to jest na funkcje ustalone dla tego terenu, bez prawa zabudowy – zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);
c) w razie wyboru innego wariantu przebudowy drogi krajowej nr 7 i zmiany kategorii przyległego odcinka drogi krajowej nr 7 na drogę powiatową, cały teren włączyć do zagospodarowania łącznie z terenem 05 MW,MN,U, to jest na funkcje ustalone dla tego terenu (bez prawa zabudowy – zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);
d) istniejąca przepompownia ścieków – do zachowania lub do zmiany lokalizacji poza obszar skrzyżowania – jak w pkt. b;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
a) teren od strony południowej przylega do pomnika przyrody – obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.1;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1 i ust.2 lit. c;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji

zabudowy);
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
   b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
   c) rodzaj dachu: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie ustala się;
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: nie ustala się;
   b) wymagania parkingowe : nie dopuszcza się;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według §11ust.2;
9) INNE ZAPISY:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) nie dopuszcza się lokalizacji wjazdów na tereny przyległy;
   c) nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna;
10) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

Karta nr 10

1) SYMBOL TERENU **14 KD-D** 2) POWIERZCHNIA - 1,4 ha
15 KD-D - 0,57 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
KD – D – teren dróg publicznych, droga dojazdowa (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 8);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
   a) teren 14 KD-D: południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1 i ust.2;
   b) teren 15 KD-D: nie ustala się;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   a) usytuowanie budynków: nie dopuszcza się;
   b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się;
   c) rodzaj dachu: nie ustala się;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenów na działki budowlane.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
   a) drogi – dojazd: nie ustala się;
   b) wymagania parkingowe : nie ustala się;
   c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według §11ust. 3;
10) INNE ZAPISY:
   a) teren 14 KD-D:
   - szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   - dopuszcza się lokalizację wjazdów na przyległe tereny i działki budowlane,
   - nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna;
   b) teren 15 KD-D:
   - szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,- dopuszcza się lokalizację wjazdów na przyległe tereny i działki budowlane;
   nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna;
   - nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

Karta nr 11
1) SYMBOL TERENU: **16 KDW** 2) POWIERZCHNIA: - 0,16 ha

3) PRZEZNACZENIE TERENU:
KDW - teren drogi wewnętrznej - ciąg pieszo- jezdny (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.1 pkt 9);
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie ustala się;
5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1 i ust.2;
6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE: nie ustala się (nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy);
7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) usytuowanie budynków: nie dopuszcza się;
b) dopuszczalne gabaryty budynków: nie ustala się;
c) rodzaj dachu: nie ustala się;
8) ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE: nie dopuszcza się podziału terenów na działki budowlane.
9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:
a) drogi – dojazd: teren połączony z drogą publiczną 15 KD –D;
b) wymagania parkingowe : nie ustala się;
c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą: według §11ust. 3;
10) INNE ZAPISY:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się lokalizację wjazdów na przyległe tereny i działki budowlane,
c) nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona, przepuszczalna; dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia jedni;
11)STAWKA PROCENTOWA: 0%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 15 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

CZĘŚĆ 1. Tryb formalno – prawny sporządzenia planu

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało podjęte na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Żukowie nr XIV/300/2003 z dnia 27 listopada 2003 r.
Opracowanie planu zostało podjęte na wniosek właściciela terenu, którego zamiarem była zmiana przeznaczeniu terenu na funkcje mieszkaniowe i usługowe a następnie realizacja osiedla mieszkaniowego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje i organy , zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 6 i 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2006 r. do 12 stycznia 2007 r.
W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie do dnia 26 stycznia 2007 r. nie zostały wniesione uwagi do projektu planu – rozstrzygniecie Burmistrza Gminy Żukowo nastapiło postanowieniem z dnia 12 lutego 2007 r.
W związku z tym, projekt planu może być skierowany do uchwalenia.

CZĘŚĆ 2. Charakterystyka terenu i planowanych rozwiązań.

Obszar objęty planem położony jest w północno – wschodniej części wsi Leźno, pomiędzy terenem istniejącej zabudowy wielorodzinnej a terenem istniejącej i planowanej zabudowy jednorodzinnej.
Bezpośrednie sąsiedztwo terenu stanowią:

- od strony zachodniej - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i boisko sportowe,
- od strony północnej - teren leśny,
- od strony wschodniej - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren planowanej zabudowy, dla którego sporządzono mpzp uchwalony w 2003 roku,
- od strony południowej - jezioro i nieużytek oraz tereny rolnicze,
- od strony południowo – zachodniej - zespół parkowo – pałacowy w Leźnie.

Obszar objęty planem w większości stanowi teren rolniczy (nie użytkowany rolniczo); w północnej części terenu, przy lesie znajduje się cmentarz parafialny.
Wzdłuż granicy terenu leśnego prowadzi droga gminna – ulica Cicha, która łączy osiedle wielorodzinne położone po stronie zachodniej terenu i osiedle jednorodzinne położone po wschodniej stronie terenu.
W południowo – wschodniej i w południowo – zachodniej części terenu znajdują się dwie przepompownie ścieków sanitarnych.
W obrębie terenu, wzdłuż drogi powiatowej nr 1900 G, występuje aleja – pomnik przyrody nr w rej. WKP 1045 – aleja lipowa – lipa drobnolistna.
Obszar objęty planem jest położony poza obszarami chronionego krajobrazu.
Teren położony jest poza strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Straszyn" z rzeki Raduni – ustanowionej w lutym 2006r.
Na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ani ujętych w ewidencji dóbr kultury.

Południowo – zachodnia część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem w Leźnie.

W obszarze objętym planem projektowana jest lokalizacja wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego, o możliwości realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie usług, wypoczynku i pracy.

W środkowej części terenu wydziela się teren wewnętrzny, otoczony drogą publiczną, który w założeniu stanowić ma obszar centralny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (lub wariantowo z zabudową jednorodzinną) i z zabudową usługową.

W części południowo – wschodniej terenu zaprojektowano również funkcje mieszkaniowe wielorodzinne, jednorodzinne i usługowe.

W części środkowej i południowo – wschodniej dopuszczono zabudowę o wysokości do 4 kondygnacji i miejscowo- jako dominanty do 5 kondygnacji.

W części południowo - zachodniej wskazano funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – wysokość zabudowy, z uwagi na położenie w s trefie ochrony ekspozycji zespołu dworsko – parkowego – 2 kondygnacje ze spadzistym dachem.

W części północnej, przyległej do lasu ustalono wyłącznie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji i miejscowo- jako dominanty do 5 kondygnacji.

W sąsiedztwie cmentarza ustalono funkcje zabudowy usługowej (w tym usług sportu) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Istniejący cmentarz – zachowano bez zmian.

Ogółem pod zabudowę mieszkaniową i usługową przeznaczono ok. 37 ha, pod drogi publiczne ok. 4 ha.

W zakresie infrastruktury techniczne ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- odprowadzenie ścieków docelowo: do wiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków należy odprowadzać na obszar działek lub do kanalizacji deszczowej a następnie do odbiornika (cieku, jeziora); wody opadowe z dojazdów, parkingów i placów postojowych winny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej a następnie do odbiornika (jeziora) – po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń (zgodnie z przepisami odrębnymi).
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła – paliwa niskoemisyjnego lub nieemisyjnego.
- odpady komunalne gromadzić w pojemnikach; odpady wywożone będą przez służby gminne na gminne wysypisko odpadów; odpady technologiczne unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ogółem powierzchnia gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze wynosi: 42,58 ha, w tym:

- grunty rolne R IIIb pochodzenia organicznego = 1,9871 ha
- grunty rolne R IV i PS IV pochodzenia organicznego = 38,5671 ha
- grunty rolne R IV pochodzenia mineralnego = 0,2600 ha
- grunty rolne R V = 1,7800 ha.

Dla gruntów rolnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego oraz zgodę Ministra Rolnictwa.

Część 3. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Żukowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XLVI/828/2002 z dnia 09.10.2002 r; zmiany do Studium wprowadzone uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr IX/195/2003 z dnia 25.06.2003 r (dla fragmentu wsi Leźno), zmiany wprowadzone uchwałą nr XXXVII/629/05 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30.11.2005r (dla fragmentów wsi: Przyjaźń, Glińcz, Otomino), zmiany wprowadzone uchwałą nr XXXVII/630/05 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30.11.2005r (dla fragmentu wsi Borkowo), zmiany wprowadzone uchwałą nr

XLVII/772/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2006 r. (dla fragmentu wsi Skrzeszewo i Przyjaźń).
Wg zmiany do Studium, teren objęty planem znajduje się w obrębie potencjalnego terenu inwestycyjnego 7.2. o następujących wskazaniach funkcjonalnych:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszczalna wielorodzinna,
- usługi (centrum usługowe) oraz tereny wspólne (parkingi, tereny zieleni, sportu i rekreacji), ewentualne powiększenie cmentarza.

Ustalenia planu zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

CZĘŚĆ 4. Prognoza skutków finansowych i prawnych uchwalenia planu

Uchwalenie planu jest ustanowieniem prawa miejscowego, które poprzez ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, powoduje określone skutki przestrzenne, ekonomiczne, prawne. Skutki te wynikają ze zmiany funkcji terenu, a więc i zmiany wartości gruntów (spadek, wzrost lub utrzymanie obecnej wartości nieruchomości).
Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określa skutki wpływu ustaleń zawartych w planie pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej. Przyjęte rozwiązania planistyczne ocenia się w formie szacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu i osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu.
Dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Leźno przewiduje się następujące **dochody** dla Gminy Żukowo , po uchwaleniu projektu planu:

1. Dochód z opłaty planistycznej
2. Podatku od czynności cywilno – prawnych
3. Przychodu z przyrostu podatku gruntowego
4. Dochód z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości
5. Dochód z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastrukty technicznej

Przewidywane dochody gminy, możliwe do oszacowania w chwili sporządzania Prognozy (sierpień 2006 r) mogą się zwiększyć się o kwotę 4 109 525 zł zł.
Trzeba jednak zaznaczyć, że wyliczone w prognozie dochody nie są pełne, niektóre elementy dochodów jak np. udział w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych nie są możliwe do oszacowania a stanowić mogą znaczącą pozycję w dochodach własnych gmin w ogóle; ponadto opłata stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości może być mniejsza, w razie sprzedaży działek przez właścicieli po upływie 5 lat od daty uchwalenia planu.
Również opłaty adiacenckie związane z uzbrojeniem inżynierskim mogą stanowić ważącą pozycję dochodów, choć rozłożoną w czasie.
Uchwalenie projektu planu podciąga za sobą **koszty,** które ponieść musi gmina, a które będą obejmować:

1. Wykup przez gminę nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne
2. Koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej
3. Koszty budowy dróg.

Przewidywane koszty gminy, możliwe do oszacowania w chwili sporządzania Prognozy (sierpień 2006 r) mogą się wynosić 4 376 608 zł (wariant A), maksymalnie o kwotę 3 750 553 zł (wariant B) .
Ogólny bilans wynosić może:
- w wariancie I: wydatki w wysokości **267 083 zł**
- w wariancie II: dochód w wysokości **358 972 zł**

Uzasadnieniem ponoszenia nakładów finansowych na realizacje planu jest perspektywiczna polityka przestrzenna i gospodarcza gminy i w tym kontekście należy oceniać ustalenia planu i uwarunkowania jego realizacji.
Plan dopuszczając nową funkcję - usługową i mieszkaniową na powierzchni ok. 37 ha i zapewnia nieporównywalnie większe dochody dla gminy niż obecnie przez gminę uzyskiwane z tytułu podatku rolnego.

Ponadto rozszerzenie funkcji pozarolniczych spowoduje ożywienie obrotu nieruchomościami i rozwój budownictwa mieszkaniowego, co w niedalekiej odległej przyszłości /kilku lat/ zaowocuje wzrostem cen gruntów i wzrostem zainteresowania tym terenem /wzrost cen nieruchomości, wzrost obrotu nieruchomościami /.
Efektów ekonomicznych można oczekiwać w perspektywie kilku do kilkunastu lat, a plan miejscowy taki rozwój procesów inwestycyjnych w tej części gminy umożliwia.

Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/94/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 16 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno, gmina Żukowo

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno, gmina Żukowo
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zukowie rozstrzyga co następuje:

1. Projektowane sieci i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno, gmina Żukowo (dla realizacji maksymalnego programu inwestycyjnego) obejmują:**

LP.	CECHA	OPIS ZADANIA
BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		
1.	Sieć wodociągowa Ó 200 (lub Ó 160) Ó 250 (lub Ó 160) O łącznej długości ok. 1 550 mb	Budowa sieci wodociągowej w projektowanych drogach publicznych *- w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:* *014 KD-D i 015 KD-D oraz w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 06 MN,U i 07 MN,U.*
1.	Sieć wodociągowa Ó 250 (lub Ó 160) O łącznej długości ok. 500 mb	Budowa sieci wodociągowej z ujęcia wody do osiedla.
2.	Kanalizacja sanitarna Ó 300 (lub Ó 200) z rur PVC O łącznej długości ok. 700 mb	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej. *– w projektowanej drodze 014 KD-D.*
3.	Kanalizacja sanitarna Ó 400, z rur PVC O łącznej długości ok. 150mb	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej. *– w projektowanej drodze 014 KD-D.*

4.	Kanalizacja sanitarna – kolektor tłoczny Ǿ 200, z rur PVC O łącznej długości ok. 2 300 mb	Budowa nowego kolektora tłocznego Leźno - Czaple – *przez teren oznaczony na rysunku planu symbolami 06 MN,U i 07 MN,U.*
4.	Przepompownia ścieków Szt.1.	Przepompownia ścieków dla odprowadzenia ścieków sanitarnych z najniżej położonych terenów – *lokalizacja w terenie 06 MN,U.*
6.	Kanalizacja deszczowa Ǿ 300, Ǿ 400, Ǿ 600, Ǿ 800, z rur PCV O łącznej długości ok. 960 mb	Budowa kanalizacji deszczowej w istniejących i projektowanych drogach publicznych - *w obrębie terenu Oznaczonego na rysunku planu symbolem 014 KD-D i 015 KD-D.*
6.	Separator zanieczyszczeń ropochodnych i szlamu	Budowa separatora dla oczyszczenia wód deszczowych przed wprowadzeniem do cieku – *teren nie wydzielony.*
Inwestycje związane z realizacją planowanej zabudowy w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 014 KD-D oraz w terenach przeznaczonych do zabudowy - będą realizowane ze środków własnych inwestora. Inwestycje związane z obsługą również innych terenów będą realizowane ze środków budżetowych gminy i środków własnych inwestorów. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE i POM.Urz.Wojew. z funduszy ochrony środowiska.		

2. Projektowane tereny i urządzenia z zakresu infrastruktury drogowej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno, gmina Żukowo obejmują:**

LP.	**CECHA**	**OPIS ZADANIA**
REALIZACJA PROJEKTOWANEGO SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY DROGOWEJ		
1.	Droga publiczna – dojazdowa Ok. 14 000 m2	Budowa projektowanej drogi dojazdowej stanowiącej dojazd do osiedla od drogi powiatowej - *teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14 KD-D.*
Inwestycja będzie realizowana ze środków własnych inwestora. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE.		
2.	Droga publiczna – dojazdowa	Budowa istniejącej drogi dojazdowej prowadzącej od ul. Derdowskiego, wzdłuż w kierunku zachodnim - *teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15 KD-D.*

Inwestycja będzie realizowana ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE.

Załącznik nr 3
do uchwały nr VI/94/2007
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 16 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno, gmina Żukowo .

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zukowie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w dniach od 19 grudnia 2006 r. do dnia 12 stycznia 2007 r.

2. Termin składania uwag ustalony został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo w okresie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz do dnia 26 stycznia 2007 r.

3. W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno – wschodniej części wsi Leźno w gminie Żukowo do publicznego wglądu oraz w terminie do dnia 26 stycznia 2007 r. nie wpłynęły uwagi.