UCHWAŁA NR IX / 81 2011
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 10 czerwca 2011 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział I.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 4 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo, określonymi w Uchwale nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09.10.2002 r. 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; nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7, gmina Żukowo w okresie udostępnienia do publicznego wglądu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą należących do zadań własnych gmin oraz zasadach ich finansowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7, gmina Żukowo, zwany dalej planem.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 68,40 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej to jest w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2 000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo w okresie udostępnienia do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po

południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą należących do zadań własnych gmin oraz zasadach ich finansowania.

3. Część tekstowa planu (uchwała) przedstawiona jest w sposób następujący:

1) rozdział I , przepisy wstępne dotyczące całego obszaru objętego planem zawarte w treści uchwały od § 1 do § 2;

2) rozdział II, przepisy szczegółowe, dotyczące całego obszaru objętego planem oraz poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - zawarte są od § 3 do § 14;

3) rozdział III, przepisy końcowe - zawarte w § 15 i w § 16.

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, to jest na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia ogólne: granice obszaru objętego planem; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów: U – tereny zabudowy usługowej; U,M – tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej; P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej; Z- tereny zieleni; R - tereny rolnicze; KD –GP - tereny dróg publicznych, droga główna ruchu przyśpieszonego - rezerwa terenu; KD- Z – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza; droga dojazdowa; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

3) zasady zagospodarowania terenu i ochrony ładu przestrzennego: obowiązujące linie zabudowy; maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy; lokalizacja dominant;

4) zasady ochrony zabytków: granice strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony archeologicznej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody: zieleń izolacyjno – krajobrazowa;

6) inne warunki zagospodarowania: pas techniczny wzdłuż terenu kolejowego; EE1 - pas technologiczny przebiegu sieci infrastruktury technicznej – napowietrznych linii energetycznych 220 kV i 400 kV; EE2 - pas technologiczny przebiegu sieci infrastruktury technicznej – napowietrznych linii energetycznych 110 kV; nieprzekraczalne powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska "Gdańsk" im.L.Wałęsy (w m n.p.t);

7) pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 1, 2, 3, 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Plan nie określa granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów .

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1) elewacja frontowa: elewacja położona wzdłuż drogi, z której następuje główny wjazd na działkę (teren objęty inwestycją);

2) infrastruktura techniczna: przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, odprowadzenia wód opadowych, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne (w tym szerokopasmowe) wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią oraz ekrany akustyczne; wyklucza się elektrownie wiatrowe;

3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć: lico (ściana) budynku, nośniki i urządzenia reklamowe , obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej (słupy, wieże, maszty); linie te nie dotyczą: schodów, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,50 m oraz części podziemnych budynków i podziemnych obiektów budowlanych (np. zbiorników), sieci i linii infrastruktury technicznej;

4) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów zlokalizowane na powierzchni terenu, w garażach naziemnych i podziemnych lub wiatach;

5) obowiązujące linie zabudowy : linie obowiązkowego usytuowania elewacji frontowej budynku (na minimum 70,00% jej długości); linie te nie dotyczą podziemnych części budynku; uwaga: nośniki i urządzenia reklamowe , obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej (słupy, wieże, maszty) nie mogą być usytuowane przed tą linią od strony drogi, wzdłuż której ta linia występuje;

6) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: w rozumieniu przepisów odrębnych (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się teren zagospodarowany jako "zieleń izolacyjno – krajobrazową" oraz jako „ciąg zieleni krajobrazowej" (oznaczone na rysunku planu);

7) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu pionowego zewnętrznych krawędzi budynku kondygnacji nadziemnych na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji drewnianej);

8) przepisy odrębne : należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy;

9) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

10) wysokość budynków : wysokość liczona od najwyższego projektowanego poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku na pierwszej kondygnacji nadziemnej do kalenicy lub jeśli kalenica nie występuje do najwyższego punktu na pokryciu kubatury; podana wysokość nie dotyczy: kominów, masztów i urządzeń infrastruktury technicznej dla własnych potrzeb, anten;

11) zieleń izolacyjno - krajobrazowa: zieleń wysoka (drzewa) i średnia (krzewy) o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, urządzona w formie biogrup (grup drzew i krzewów o różnych gatunkach) wprowadzona w celu oddzielania optycznego, funkcjonalnego, akustycznego i ochrony przed wpływem szkodliwych substancji atmosferycznych; powierzchnię zieleni krajobrazowo – izolacyjnej wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.

2. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U (o powierzchni 1,05 ha) i 2.U (o powierzchni 0,6300 ha) , ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) tereny zabudowy usługowej: usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m2), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z wykluczeniem przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) oraz określonych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r.

w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397), to jest przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej; 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 oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

2) dopuszcza się:

a) funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku;

b) infrastrukturę techniczną z wykluczeniem elektrowni wiatrowych; lokalizacja masztów telefonii komórkowej usytuowanych na powierzchni terenu i na budynkach – wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi, do której przylega teren;

c) stacje paliw;

d) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

e) prowadzenie i wydzielenie dróg wewnętrznych;

f) dodatkowo w terenie 1.U dopuszcza się wydzielenie terenu pod poszerzenie drogi 01 KD-Z dla potrzeb rozbudowy skrzyżowania z aktualnym przebiegiem drogi krajowej nr 7;

3) wyklucza się:

a) lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenu 1.U: z drogi publicznej 01.KD-Z oraz z drogi wewnętrznej 05.KDW; docelowo , to jest po zmianie przebiegu trasy drogi krajowej nr 7 i jej przebiegu w terenie KD-GP dopuszcza się bezpośrednie zjazdy z obecnej trasy drogi krajowej nr 7 przyległej do terenu od strony zachodniej, na warunkach podanych przez zarządcę drogi;

b) dojazd do terenu 2.U: z drogi publicznej 01.KD-Z oraz z drogi wewnętrznej 05.KDW;

c) wymagania w zakresie miejsc postojowych według § 8 ust.6.

3. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.U,M i 3.2.U (EE1) (o łącznej powierzchni 6,90 ha) ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) tereny zabudowy usługowej: usługi wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną; dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m2; wyklucza się: przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz określone w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi

obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.1.U,M dodatkowo dopuszcza się:

a) funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku oraz lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku oraz lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz ze związanymi z jej funkcjonowaniem terenami zieleni, małą architekturą, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi, 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 (o powierzchni sprzedaży do 100 m2), usługi gastronomii, usługi rzemiosła bytowego (np. usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.); funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku oraz lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

3) we wszystkich terenach dopuszcza się:

a) lokalizację garaży zbiorowych w podpiwniczeniu i w parterze budynków;

b) infrastrukturę techniczną , z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

c) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

d) ekrany akustyczne;

e) prowadzenie i wydzielenie dróg wewnętrznych;

4) wyklucza się:

a) lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego;

b) lokalizację naziemnych garaży wolnostojących, lokalizację budynków gospodarczych;

c) dodatkowo w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.2.U (EE1) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 2 i 3;

5) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenów z drogi publicznej 04.KD-D oraz z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) wymagania w zakresie miejsc postojowych według § 8 ust.6.

4. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.1.P,U; 4.2.P,U (EE1); 4.3. P,U (EE2) (o łącznej powierzchni 24,68 ha) ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów , wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z wykluczeniem przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz określonych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 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 oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust. 5;

2) tereny zabudowy usługowej: usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m2), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z wykluczeniem: przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz określonych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ; 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 oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.1.P,U dodatkowo dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku oraz lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi: muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust 5; w zagospodarowaniu terenu 4.1.P,U nalezy uwaglednić możliwość dojazdu do terenu 6.Z (EE1);

4) dopuszcza się:

   a) prowadzenie i wydzielenie dróg wewnętrznych i dróg publicznych;

   b) lokalizację garaży naziemnych - wolnostojących i dobudowanych do innych budynków;

   c) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

   d) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych; lokalizację masztów telefonii komórkowej usytuowanych na powierzchni terenu i na budynkach – pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, do której przylega teren

5) wyklucza się:

a) lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego;

b) dodatkowo w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.2.P,U (EE1) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 2 i 3;

c) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.3.P,U (EE2) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.4;

6) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenów z drogi publicznej 04.KD-D oraz z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenów;

b) wymagania w zakresie miejsc postojowych według § 8 ust.6.

5. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.1.P,U; 5.2.P,U(EE1); 5.3. P,U (EE2) (o łącznej powierzchni 10,48 ha) ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów , wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z wykluczeniem przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz określonych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 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 oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

2) teren zabudowy usługowej: usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m2), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, z wykluczeniem: przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz określonych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, to jest przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 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 oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

3) dodatkowo w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.1.P,U dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku oraz lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych oraz muszą spełniać wymogi, o których mowa w § 5 ust.5;

4) dopuszcza się:

a) prowadzenie i wydzielenie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

b) lokalizację garaży naziemnych - wolnostojących i dobudowanych do innych budynków;

c) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

d) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych; lokalizację masztów telefonii komórkowej usytuowanych na powierzchni terenu i na budynkach – pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, do której przylega teren;

5) wyklucza się:

a) lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego;

b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.2.P,U (EE1) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 1 i 3;

c) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.3.P,U (EE2) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.4;

6) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenu 5.1.P,U : z drogi publicznej 02.KD-D, z drogi publicznej 03.KD-D, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenów; nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 7;

b) dojazd do terenu 5.2.P,U (EE1) : z drogi publicznej 04.KD-D, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenów;

c) dojazd do terenu 5.3.P,U (EE2) : z drogi publicznej 02.KD-D, z drogi publicznej 03.KD-D, z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenów;

d) wymagania w zakresie miejsc postojowych według § 8 ust.6

6. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.Z (EE1) (o powierzchni 0,63 ha), oraz 7.Z (EE1) (o powierzchni 0,22 ha) ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) przeznaczenie terenów: zieleń wysoka, zieleń niska, wód powierzchniowe, wyklucza się lokalizację budynków;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

b) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

3) wyklucza się:

a) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.Z (EE1) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 1 i 3;

b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.Z (EE1) obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 1 i 3;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenu 6.Z: z drogi publicznej 04.KD-D przez teren 4.1.P,U lub z terenu przyległego od strony wschodniej (poza obszarem objętym planem);

b) dojazd do terenu 7.Z: z drogi publicznej 02.KD-D, z drogi publicznej 04.KD-D;

c) miejsca postojowe: nie dopuszcza się.

7. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.R (o powierzchni 6,00 ha), 9.R (o powierzchni 3,16 ha) oraz 10.R (o powierzchni 9,67 ha) ustala się następujące przeznaczenie i charakterystykę:**

1) przeznaczenie terenów: tereny upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych;

2) dopuszcza się:

a) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

b) lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

3) wyklucza się: lokalizację budynków; wyklucza się lokalizacji budowli wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenu 8.R: z drogi wewnętrznej 05.KDW i 06.KDW;

b) dojazd do terenu 9.R: z drogi publicznej 01.KD-Z i z drogi wewnętrznej 05.KDW;

c) dojazd do terenu 10.R: z drogi wewnętrznej 05.KDW i 06.KDW;

d) lokalizacja wjazdów z obecnej trasy drogi krajowej nr 7 na tereny przyległe wykluczona;

e) miejsca postojowe: nie dopuszcza się;

5) inne ustalenia:

a) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP , ustala się rezerwę terenu dla przejścia drogi głównej ruchu przyśpieszonego - budowę drogi krajowej nr 7 do przekroju 2/2; szerokość w liniach rozgraniczających 35m (jak na rysunku planu);

b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-GP wyklucza się: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą KD-GP, odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych do systemu odwodnienia drogi.

8. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01. KD-Z- ulica Jagodowe Wzgórze (o powierzchni 1,13 ha) ustala się:**

1) teren dróg publicznych, droga klasy Z – droga zbiorcza; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m (jak na rysunku planu); dopuszczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych; w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-GP ustala się docelowo przejście planowanej trasy drogi krajowej nr 7 o przekroju 2/2;

2) dopuszcza się: jezdnie, chodniki, rowy odwodnieniowe, ścieżki rowerowe, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (za zgodą zarządcy drogi), zieleń wysoką i niską pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się: lokalizację urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych.

9. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02. KD-D (o powierzchni 0,27 ha) , 03.KD- D (o powierzchni 0,38 ha), 04.KD-D (o powierzchni 2,34 ha) ustala się:**

1) tereny dróg publicznych, drogi klasy D – drogi dojazdowe; szerokość w liniach rozgraniczających:

   a) teren 02.KD-D: minimum 8m (jak na rysunku planu); teren przeznaczony do poszerzenia drogi w obrębie działek nr 78/9 i 78/13;

   b) teren 03.KD-D: minimum 15m (jak na rysunku planu);

   c) teren 04.KD-D: minimum 15m (jak na rysunku planu);

2) dopuszcza się: bezpośrednią obsługę terenów przyległych; jezdnie, miejsca postojowe, chodniki, rowy odwodnieniowe, ścieżki rowerowe; prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (za zgodą zarządcy drogi), zieleń wysoką i niską pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się: lokalizację urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych;

4) w pasach technologicznych przebiegu infrastruktury technicznej napowietrznych linii energetycznych 220 kV i 400 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem EE1, obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.3 pkt 1 i 3;

5) w pasach technologicznych przebiegu infrastruktury technicznej – napowietrznych linii energetycznych 110 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem EE2 obowiązują wykluczenia i warunki zagospodarowania podane w § 9 ust.4.

10. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 05.KDW (o powierzchni 0,26 ha) , 06.KDW (o powierzchni 0,75 ha), 07.KDW (o powierzchni 0,12 ha) ustala się:**

1) tereny dróg wewnętrznych, szerokość w liniach rozgraniczających:

   a) teren 05.KDW: według wydzielenia działki nr 76;

   b) teren 06.KDW: według wydzielenia działki nr 77/2;

   c) teren 07.KDW : według wydzielenia działki nr 75/2;

2) teren 05.KDW:

   a) dopuszcza się: bezpośrednią obsługę terenów przyległych, utwardzenie na odcinkach przyległych do terenów budowlanych, rowy odwodnieniowe, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, zieleń wysoką i niską pod warunkiem zachowania widoczności na zjazdach i włączeniach do innych dróg;

   b) wyklucza się połączenie z istniejącą trasą drogi krajową nr 7;

   c) inne ustalenia: w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP , ustala się rezerwę terenu dla przejścia drogi głównej ruchu przyśpieszonego - budowę drogi krajowej nr 7 do przekroju 2/2; szerokość w liniach rozgraniczających 35m (jak na rysunku planu); po realizacji drogi w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP, drogę włączyć w układ dróg polnych; dopuszcza się zmianę na użytek rolny; w terenie tym wyklucza się:

      - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą KD-GP,

- odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych do systemu odwodnienia drogi KD-GP;

3) teren 06.KDW:

a) dopuszcza się: bezpośrednią obsługę terenów przyległych, utwardzenie na odcinkach przyległych do terenów budowlanych, rowy odwodnieniowe, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, zieleń wysoką i niską pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniach; etapowo, dopuszcza się połączenie drogi 06 KDW (w miejscu istniejącego wjazdu) z istniejącą trasą drogi krajowej nr 7 jako dojazd do działek nr 77/6, 77/8, 77/9; po realizacji drogi 03.KD-D drogę 06.KDW połączyć z drogą 03.KD-D;

b) wyklucza się: lokalizację urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych;

c) inne ustalenia: w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP , ustala się rezerwę terenu dla przejścia drogi głównej ruchu przyśpieszonego - budowę drogi krajowej nr 7 do przekroju 2/2; szerokość w liniach rozgraniczających 35m (jak na rysunku planu); po realizacji drogi w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP, drogę włączyć w układ dróg polnych ; dopuszcza się zmianę na użytek rolny; w terenie tym wyklucza się:

- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą KD-GP,

- odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych do systemu odwodnienia drogi KD-GP;

4) teren 07.KDW:

a) dopuszcza się: bezpośrednią obsługę terenów przyległych, utwardzenie na odcinkach przyległych do terenów budowlanych, rowy odwodnieniowe, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, zieleń wysoką i niską pod warunkiem zachowania widoczności na skrzyżowaniach;

b) wyklucza się: lokalizację urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych.

§ 4. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady i warunki lokalizacji reklam:

1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U; 2.U; 3.1.U,M ; dopuszcza się lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych o maksymalnej powierzchni tablicy 2 m2, z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło;

2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.2.U (EE1); 4.1.P,U; 4.2.P,U (EE1); 4.3. P,U (EE2); 5.1.P,U; 5.2.P,U (EE1); 5.3.P,U (EE2) dopuszcza się lokalizację nośników i urządzeń reklamowych i informacyjnych z wykluczeniem reklam emitujących zmienne światło.

2. Dla ogrodzeń ustala się następujące wymogi: ogrodzenia ażurowe (z dopuszczeniem pełnych podmurówek o wysokości do 0,5m), zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Szczegółowe warunki lokalizacji zabudowy i parametrów zabudowy, wynikające z celów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, podano w § 8.

§ 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz.U. z 2009 r., Nr 151, poz. 1220).

2. Najbliższy Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH 22001 Jar Rzeki Raduni znajduje się w odległości ok. 7,4 km na zachód od obszaru objętego planem.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;

2) zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi na terenie objętym planem winna być zabezpieczona przed uciążliwościami wynikającymi z położenia obszaru przy drogach o dużym obciążeniu ruchu: przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 7 (Gdańsk – Żukowo) z drogą powiatową nr 1900 G (Leźno – Pępowo);

3) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie o organicznej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wysoki poziom wód gruntowych na etapie sporządzania projektów budowlanych należy wykonać dokumentację geologiczno- inżynierska lub określić geotechniczne warunki posadawiania obiektów;

4) w przypadku konieczności prowadzenia przy realizacji planowanych obiektów prac odwodnieniowych niezbędne jest przeprowadzenie analizy stosunków gruntowo-wodnych umożliwiających ocenę wpływu odwodnienia na tereny przyległe;

5) zagospodarowania terenów nie może pogorszyć stanu siedlisk roślin i zwierząt znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przewidzianych do zainwestowania;

6) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj: Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko wysypujących roślin objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko wysypujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko wysypujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. Nr 168, poz. 1765), oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity Dz.U. Z 2003 r. nr 106, poz. 1002 ze zmianami).

4. Na obszarze objętym planem emisja hałasu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

5. Ochrona przed hałasem i innymi uciążliwościami z tytułu sąsiedztwa z drogą krajową nr 7:

1) ustalenie odległości planowanej zabudowy od drogi krajowej nr 7 winno nastąpić w oparciu o ocenę prognozowanego poziomu hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po tej drodze;

2) w przypadku zamierzeń zlokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie uciążliwości istniejącej drogi krajowej nr 7 , zarządca tej drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy gminy lub inwestorów planowanych na tych terenach inwestycji oraz ich następców prawnych.

6. W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.1.P,U i 4.2. P,U (EE1) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wprowadzenie zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu oznaczonym na rysunku planu uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust. 3; powierzchnię terenu zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 8 ust.5.

7. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1.P,U i 5.3.P,U (EE2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wprowadzenie zieleni izolacyjno – krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 02. KD-D w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 i ust.4; powierzchnię terenu zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 8 ust. 5.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

1. W południowo – zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się obiekt archeologiczny – osada wielokulturowa; dla tego obiektu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony archeologicznej , dla której ustala się:

1) wszelkie prace ziemne muszą być poprzedzone wykonaniem badań archeologicznych i sporządzeniem dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej;

2) wymóg uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań budowlanych w obrębie strefy i uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni i terenów publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo.

2. Na obszarze objętym planem terenami dla realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-GP; 01.KD-Z; 02.KD-D; 03.KD-D; 04.KD- D.

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

1. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:

1) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1.P,U: w odległości 6m od linii rozgraniczającej ze wschodnim odcinkiem drogi 04. KD-D - jak oznaczono na rysunku planu.

2. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U: w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem KD-GP, w odległości 23 m od linii rozgraniczającej z obecną trasą drogi krajowej nr 7, w odległości 20m od linii rozgraniczającej z terenem 9.R – jak oznaczono na rysunku planu; po wybudowaniu trasy drogi krajowej nr 7 w terenie KD-GP, dopuszcza się zmianę maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż obecnej trasy drogi krajowej nr 7 na warunkach uzgodnionych z zarządcą tej drogi;

2) w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z teren 01 KD-Z, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z teren 05.KDW – jak oznaczono na rysunku planu;

3) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1.U i 3.2.U (EE1) : w odległości 6m od linii rozgraniczającej z teren 04. KD-D , w odległości 12m i 25m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej stanowiącej granicę z terenem leśnym i granicę obszaru objętego planem,

w odległości 10m i 12m od linii rozgraniczającej od strony wschodniej, stanowiącej granicę z terenem kolejowym (zamkniętym) i granicę obszaru objętego planem – jak oznaczono na rysunku planu;

4) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1.P,U; 4.2.P,U (EE1); 4.3.P,U (EE2): w odległości 6m od linii rozgraniczającej z teren 04. KD-D, w odległości 6 m i 20m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej - jak oznaczono na rysunku planu;

5) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1.P,U; 5.2.P,U(EE1); 5.3.P,U (EE2): w odległości 6m od linii rozgraniczającej z teren 02. KD-D i 03.KD-D , w odległości 6m i 26m od granicy terenów od strony wschodniej - jak oznaczono na rysunku planu, od strony wschodniej i południowej – wedlug oznaczeń na rysunku planu;

6) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.Z (EE1) i 7.Z (EE1) : nie ustala się.

3. Ustala się wskaźniki zabudowy:

1) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U; 2.U; 4.1.P,U; 4.2.P,U(EE1); 4.3.P,U (EE2); 5.1.P,U; 5.2.P,U (EE1); 5.3.P,U (EE2) : do 0,40;

2) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.U,M i 3.2.U (EE1): do 0,30;

3) w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.Z (EE1) i 7.Z (EE1) : nie ustala się.

4. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją:

1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U; 2.U; 4.1.P,U; 4.2.P,U (EE1); 4.3.P,U (EE2); 5.1.P,U; 5.2.P,U (EE1) ; 5.3.P,U (EE2) - minimum 20%;

2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem : 3.1.U,M i 3.2.U (EE1) - minimum 30% .

5. Ustala się następujące gabaryty i wysokość zabudowy i geometrie dachu:

1) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U:

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) gabaryty budynków i forma dachu: wysokość do 3 kondygnacji, do12m; dach nie ustala się;

c) powierzchnia zabudowy jednego budynku do 1500m2; dopuszcza się połączenie kilku budynków ze zróżnicowaniem form architektonicznych;

d) dopuszcza się kondygnacje podziemne i podziemne połączenie budynków oraz podziemne przejścia;

2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U:

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) gabaryty budynków i forma dachu budynków: wysokość do 6 kondygnacji nadziemnych do 18m, dach nie ustala się;

c) powierzchnia zabudowy jednego budynku do 1500m2; dopuszcza się połączenie kilku budynków ze zróżnicowaniem form architektonicznych;

d) dopuszcza się kondygnacje podziemne i podziemne połączenie budynków oraz podziemne przejścia;

3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1.U,M i 3.2.U (EE1):

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) gabaryty budynków i forma dachu budynków: wysokość do 5 kondygnacji, 15m; dach nie ustala się;

c) dopuszcza się kondygnacje podziemne i podziemne połączenie budynków oraz podziemne przejścia;

4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1.P,U; 4.2.P,U(EE1); 4.3.P.U (EE2):

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) gabaryty budynków i forma dachu budynków: wysokość do15m; dach nie ustala się;

c) dopuszcza się kondygnacje podziemne i podziemne połączenie budynków oraz podziemne przejścia;

5) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1.P,U; 5.2.P,U (EE1); 5.3.P,U (EE2):

a) usytuowanie budynków: nie ustala się;

b) gabaryty budynków i forma dachu budynków: wysokość do 15m; dach nie ustala się;

c) dopuszcza się kondygnacje podziemne i podziemne połączenie budynków oraz podziemne przejścia;

6) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.Z i 7.Z(EE1) : nie ustala się.

6. Ustala minimalne wymagane ilości miejsc postojowych na obszarze objętym planem według następujących wskaźników:

a) minimum 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;

b) minimum 1 miejsce postojowe / 50m2 pow. użytkowej usług;

c) minimum 1 miejsce postojowe / 100 m2 pow. użytkowej obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów.

§ 9. 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.

1. Grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.),obejmują:

1) grunty rolne klasy R III o powierzchni 0,3748 ha;

2) grunty rolne klasy R IV i Ł IV o powierzchni 44,5471 ha;

3) grunty rolne klasy R V i PS V o powierzchni 2,7900 ha;

4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych podane w § 6 ust 1.

3. Na obszarze objętym planem występują obiekty wymagające spełnienia wymogów przepisów odrębnych dotyczące zagospodarowania ich otoczenia: istniejące i projektowane napowietrzne linie energetyczne 220kV i 400 kV ; wzdłuż linii wydziela się pasy technologiczne infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych 2 x 400 kV + 220 kV Żydowo- Gdańsk, wydziela się pasy technologiczne przebiegu sieci infrastruktury technicznej o szerokości 60m (po 30m od osi linii w obie strony) – oznaczone na rysunku planu symbolem EE1;

2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii energetycznej 220 kV Jasiniec - Gdańsk (projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV lub dwunapięciowej 400 kV + 220 kV, wydziela się pasy technologiczne przebiegu sieci infrastruktury technicznej o szerokości 70m (po 35m od osi linii) – oznaczone na rysunku planu symbolem EE1;

3) dla terenów, położonych w pasach technologicznych linii, o których mowa w pkt. 1 i w pkt 2, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE1, ustala się:

   a) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

   b) warunki lokalizacji innych obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych.

   c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;

   d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni (drzew, krzewów) w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

   e) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenów w obrębie pasów technologicznych określonych na rysunku planu mogą nastąpić w uzgodnieniu z właścicielem linii;

   f) do linii i słupów elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

4. Na obszarze objętym planem występują obiekty wymagające spełnienia wymogów przepisów odrębnych dotyczące zagospodarowania ich otoczenia - istniejące napowietrzne linie energetyczne 110kV; wzdłuż napowietrznych linii energetycznych 110 kV (pas technologiczny o szerokości po 20m od osi zewnętrznej linii) – oznaczone na rysunku planu symbolem EE2; dla terenów położonych w pasach technologicznych linii ustala się:

1) wymóg uzgodnienia zagospodarowania terenu, nasadzeń drzew i prowadzenia robót budowlanych z właścicielem linii 110 kV, wymóg uzgadniania robot budowlanych związanych z linią z właścicielem terenu pod linią;

2) dopuszcza się podziemne skablowanie linii w uzgodnieniu z właścicielem terenu;

3) strefa ochronna nie obowiązuje w razie likwidacji linii lub jej podziemnego skablowania.

5. W związku z położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Żukowo Lotniska "Gdańsk" im.Lecha Wałęsy, zgodnie z ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 100 poz. 696 z późn. zm.) oraz rozporządzeniami do tej ustawy, w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, należy uwzględnić wymogi wynikające z tych przepisów, w tym: wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze; ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnego statków powietrznych przeszkody lotnicze muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

6. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem znajduje się teren kolejowy, przez który przebiega linia kolejowa nr 234 relacji: Gdańsk Osowa – Gdańsk Kokoszki – Stara Piła. Teren kolejowy stanowi teren zamknięty. Dla terenu przyległego obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.) oraz Rozporządzeń do tej ustawy.

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

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

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 631).

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału nieruchomości w odniesieniu do powierzchni działki i szerokości frontu działki budowlanej:

1) powierzchni działki minimum1000m 2, szerokość frontu działki minimum 18 m (szerokość ta nie dotyczy działek przyległych do końcowych odcinków nieprzelotowych dróg wewnętrznych, zakończonych placem do zawracania);

2) powyższe ustalenie nie dotyczy terenów dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu działki.

3. Dopuszcza się scalenie wydzielonych działek i ich nowy podział według zasad podanych w ust.2.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów objętych planem z istniejącymi drogami publicznymi poprzez:

1) drogę 01.KD-Z – istniejącą drogę gminną (ul.Jagodowe Wzgórze), powiązaną poprzez skrzyżowanie z drogą krajową nr 7; docelowo droga będzie powiązana z obecną trasą drogi krajowej nr 7 (po zmianie jej klasy i kategorii) odcinkiem poprowadzonym bezkolizyjnie pod lub nad planowaną trasę drogi krajowej nr 7 w terenie KD-GP o przekroju 2/2;

2) powiązanie przedłużenia drogi 02.KD-D z drogą krajową nr 7 poprzez budowę tymczasowego skrzyżowania w 4 + 726 km drogi krajowej nr 7 - na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej nr 7 (w odległości ok. 1360 km od istniejącego skrzyżowania DK nr 7 z drogą powiatową), z wlotem drogi w kierunku północnym i w kierunku południowym) - jako rozwiązanie tymczasowe to jest do czasu przebudowy drogi krajowej nr 7 do przekroju 2/2; dla tego rozwiązania mają zastosowanie przepisy art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 115 ze zmianami): „budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowanych inwestycją nie drogową należy do inwestora danego przedsięwzięcia”; docelowo, po przebudowie drogi krajowej nr 7 do układu dwujezdniowego 2/2/ wlot przedłużenia drogi 02.KD-D zostanie włączony do przedłużonego w kierunku zachodnim odcinka drogi 03.KD-D; nie dopuszcza się innych, bezpośrednich zjazdów na przyległe tereny z drogi krajowej nr 7;

3) teren 02.KD-D –przeznaczony do poszerzenia istniejącej drogi publicznej w obrębie działek nr 78/9 i 78/13;

4) planowaną drogę publiczną 03.KD-D , włączoną do przedłużenie drogi 02.KD-D w rejonie planowanego tymczasowego skrzyżowania, o którym mowa w pkt.2;

5) planowaną drogę publiczną 04.KD-D, łączącą istniejącą drogą publiczną 01.KD-Z (ul. Jagodowe Wzgórze) z drogą publiczną 02.KD-D.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej .

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez rozbudowę istniejących wodociągów;

2) planowaną sieć wodociągową należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg – z wykluczeniem drogi krajowej nr 7;

3) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz wymogi wynikające z przepisów obrony cywilnej.

2. W zakresie odprowadzania ścieków się:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) etapowo, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w tym obszarze dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych; na gminie spoczywa obowiązek skutecznego egzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru ścieków;

3) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia obiektów do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych;

4) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do odbiornika oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

1) z dachów budynków: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją lub do do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy;

2) z placów i parkingów na terenach zabudowy usługowej: w obrębie terenu działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją; do wód powierzchniowych; do gruntu na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy;

3) z jezdni dróg publicznych: do rowów odwodnieniowych w drogach, do kanalizacji deszczowej w drogach a następnie do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego, gruntu);

4) z dróg wewnętrznych: do rowów odwodnieniowych w drogach, do kanalizacji deszczowej w drogach a następnie do odbiornika (cieku, zbiornika, gruntu);

5) wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika (cieku, zbiornika wodnego, 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;

6) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia istniejącej drogi krajowej nr 7 i drogi planowanej w terenie KD-GP (innych niż z tych dróg).

4. Zasilanie w energię elektryczną:

1) 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 z właścicielem sieci;

2) projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg (z wykluczeniem drogi krajowej nr 7), lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg lub wzdłuż granic działek, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zabudowy terenów;

3) ustala się możliwość lokalizacji trafostacji (jako urządzenia infrastruktury technicznej) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: U; U,M; P,U;

4) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych i zastępowania ich nowymi odcinkami, stosownie do potrzeb, możliwość likwidacji napowietrznej linii energetycznej 110 KV lub jej części i zastąpienia jej linią kablową; po skablowaniu linii wyznaczona strefa ochronna od napowietrznej linii energetycznej nie obowiązuje;

5) inne ustalenia: w wypadku podziału terenów na działki budowlane, projekt podziału uzgodnić z właścicielem sieci SN i nn w zakresie zabezpieczenia terenu pod stację transformatorową.

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:

1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów prawnych; należy dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów;

2) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;

3) odpady z procesów technologicznych: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Infrastruktura telekomunikacyjna:

1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U; 2.U ; 3.1.U,M ; 4.1.P,U; 5.1.P,U – dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.2.U (EE1); 4.2.P,U(EE1); 5.2.P,U (EE1)– dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej – z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.3 pkt 3;

3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.3.P,U (EE2); 5.3.P,U (EE2)– dopuszcza się lokalizację wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej – z uwzględnieniem wymogów podanych w § 9 ust.4.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze objętym planem użytkowanie tymczasowe określa się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD- GP według ustaleń podanych w § 3 ust 7.

2. Dla pozostałych terenów nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U; 2.U; 3.1.U,M, 4.1.P,U i 5.1.P.U - ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.2.U(EE1) ; 4.2.P,U (EE1) i 5.2.P,U (EE1) - ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 10%.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.3.P,U (EE2) i 5.3.P.U (EE2) - ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 5%.

4. Terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.Z (EE1); 7.Z (EE1); KD-GP; 02.KD-Z; 03.KD-D; 04.KD-D; 05.KD-D; 06.KD-D nie dotyczy stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo

§ 16. 1) Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2) Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Adam Okrój

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX / 81 2011
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 10 czerwca 2011 r.
Zalacznik4.jpg

załacznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX / 81 2011

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 10 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7, gmina Żukowo w okresie udostępnienia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zukowie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7, gmina Żukowo wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2011 r. do 23 maja 2011 r. Uwagi i wnioski mozna było składać do dnia 6 czerwca 2011 r.

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu .

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX / 81 2011

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 10 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żukowie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717, zmiany Dz.U. z 2004 nr 6, Nr 141 poz. 1492 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zukowie rozstrzyga co następuje:

1. Projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo obejmują:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę: budowę sieci wodociągowej w istniejących i planowanych drogach publicznych; sieć wodociągowa Ǿ 160, l= 990 mb, sieć wodociągowa Ǿ110, l= 1890 mb;

2) W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

   a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w istniejących i planowanych drogach publicznych; sieć kanalizacji sanitarnej Ǿ 200, l = 2 550 mb;

   b) budowę kolektora tłocznego Ǿ 160, l = 570 mb i budowę kolektora tłocznego Ǿ 110, l = 430 mb;

   c) budowę dwóch przepompowni ścieków;

3) W zakresie odprowadzenia wód deszczowych: budowę sieci kanalizacji deszczowej w istniejących i projektowanych drogach publicznych: Ǿ 250, l = 400mb, Ǿ 300, l = 520 mb; Ǿ 400, l = 1680 mb; Ǿ 600, l = 135 mb oraz trzech separatów;

4) Budowa oświetlenia w projektowanych drogach publicznych - gminnych 01.KD-Z; 02.KD-D; 03.KD-D, 04.KD-D;

5) Powyższe inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE i Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym z przewidywanych wpływów realizacji planu. Kolejność budowy poszczególnych dróg musi zostać skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

2. Projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 , gmina Żukowo obejmują:

1) Przebudowę drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01. KD-Z - istniejącej ul. Jagodowe Wzgórze;

2) Budowę drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02. KD- D, stanowiącej poszerzenie drogi istniejącej;

3) Budowę drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03. KD- D – projektowanej, stanowiącej dojazd od drogi 02.KD-D do terenów istniejącej zabudowy (Stacji transformatorowej) i planowanej zabudowy;

4) Budowę drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 04. KD- D – projektowanej, łączącej drogę 02.KD-D z ul.Jagodowe Wzgórze i stanowiącej dojazd do terenów projektowanej zabudowy;

5) Powyższe inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji planu.

3. Właściciele gruntów położonych w obszarze objętych planem zobowiązują się do współfinansowania inwestycji :

1) z zakresu infrastruktury technicznej obejmujących budowę: sieci wodociągowej, sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, oświetlenia, wg wykazu podanego w pkt 1 ppkt 1,2,3,4;

2) z zakresu infrastruktury drogowej dotyczących przebudowy istniejących dróg gminnych i budowy nowych dróg gminnych wg wykazu podanego w pkt 2 ppkt 1,2,3,4 .”

Uzasadnienie

1. **TRYB FORMALNO PRAWNY.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi LEŹNO po południowej stronie drogi krajowej nr 7 gmina ZUKOWO. sporządzono na podstawie Uchwały nr XIV/302/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 27 listopada 2003 r., zmienionej uchwałą NR XXII/353/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 sierpnia 2008 r. (w zakresie zmiany granic obszaru objętego planem). Projekt planu został sporządzony, uzgodniony i zaopiniowany zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami art. 54 ust. 1 i art. 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu oraz Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze wyłożone były do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2011 r. do 23 maja 2011 r. Uwagi i wnioski można było składać do dnia 6 czerwca 2011 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu nie zostały wniesione uwagi ani wnioski.

2. **STAN ISTNIEJACY.** Obszar objęty planem położony jest w południowo – zachodniej części wsi Leźno, po południowej stronie drogi krajowej nr 7. Obszar objęty planem stanowi teren rolniczy. Miejscowo występują tu zgrupowania zadrzewień. Do stacji elektroenergetycznej Gdańsk I znajdującej się w środkowej części obszaru objętego planem prowadzą linie elektroenergetyczne: 110 kV i 220 kV. Wzdłuż północno – wschodniej granicy obszaru objętego planem przechodzi droga gminna nr 157031 prowadząca do Sulmina. W obszarze objętym planem nie występuje zabudowa.

3. **STAN PLANOWANY** . W obszarze objętym planem ustalono dla części północno – wschodniej funkcje rolnicze, co wynika z występowania tu gruntów rolnych klasy III; skrajnej, północno-wschodniej części (głównie na gruntach rolnych klasy IV), przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 7 i ul.Jagodowe Wzgórze wskazano teren usługowy . Dla części południowo –wschodniej: funkcje usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne. Dla części środkowej i zachodniej: funkcje produkcji, składów i magazynów oraz funkcje usługowe. W północnej terenu ustalono rezerwę terenu dla docelowego przejścia drogi krajowej nr 7. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zaprojektowano: tymczasowe polaczenie skrzyżowaniem istniejącej drogi gminnej przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy obszaru z drogą krajową nr 7 i poszerzenie drogi gminnej, drogę publiczną wzdłuż zachodniego odcinka drogi krajowej nr 7 , drogę publiczną poprowadzą wzdłuż południowej granicy obszaru obje tego planem i łączącą istniejąc drogę gminna z ul.Jagodowe Wzgórze. Istniejące tereny dróg nie stanowiących własność gminy wydzielono jako drogi wewnętrzne.

4. **OCENA ZGODNOŚCI PROJEKTU PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWO. Zgodnie ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGOPRZESTRZENNEGO GMINY ZUKOWO.** Dla północnej części obszaru objętego planem obowiązują ustalenia studium uchwalonego Uchwałą nr XLVI/828/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 09 października 2002 r. Zgodnie z tym dokumentem, północna część terenu oznaczona jest na rysunku nr 1 symbolem 7.6. Dla terenu tego ustalono: potencjalny teren inwestycyjny oznaczony na rysunku nr 1 studium symbolem „7.6."; Funkcje produkcyjne i usługowe; Korekta trasy drogi krajowej nr 7. Dla południowej części obszaru objętego planem obowiązują ustalenia studium uchwalonego Uchwałą nr XVIII-310-2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r. Zgodnie z tym dokumentem, północna część terenu oznaczona jest na rysunku nr 1 symbolem 7.10. Teren stanowi potencjalny teren inwestycyjny, w grupie: „lokalnych ośrodków rozwoju" z przeznaczeniem na funkcje: produkcyjne, bazy, składy, magazyny, usługi. W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2 do 2000 m2 (powierzchnia sprzedaży w rozumieniu przepisów odrębnych), Oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu oraz takich, dla których raport jest wymagany i może być wymagany. Z uwagi na położenie obszaru w strefie ograniczeń inwestycyjnych lotniska „Gdańsk - Trójmiasto: w obrębie terenu wyklucza się lokalizację obiektów handlowych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków, które mogą stanowić zagrożenia dla ruchu lotniczego"; obrębie terenu należy „ograniczyć wysokość zabudowy od 200 do 280 m npm".

5. **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 niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące dochody dla Gminy Żukowo, po uchwaleniu projektu planu: a) Z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata jednorazowa, płatna z chwilą sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia projektu planu), od nieruchomości, której wartość wzrosła. Na terenie objętym planem dotyczyć będzie terenów przeznaczonych na funkcje zabudowy usługowej (proponowana stawka procentowa: dla terenów przeznaczonych pod zabudowę położonych poza strefami ochronnymi linii energetycznych – 30%, dla terenów położonych w strefach ochronnych napowietrznych linii energetycznych 220 kV – 10%, dla terenów położonych strefach ochronnych napowietrznych linii energetycznych 110 kV-5%). b) Z opłaty adiacenckiej (opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości, budową urządzeń infrastruktury technicznej i dróg publicznych (stawkę %-ową opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50 % różnicy wartości). c) Z podatku od nieruchomości (opłaty od działek budowlanych, opłaty od budynków produkcyjnych, magazynów, składów, powierzchni usługowych, powierzchni mieszkalnych). d) Z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych – po realizacji budynków i ich zamieszkaniu i w wypadku realizacji funkcji usługowych. e) Inne dochody gminy mogą dotyczyć: podatku od środków transportowych, podatku od posiadanych psów, opłat administracyjnych, opłat skarbowych, opłat od czynności cywilno-prawnych, odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty itd. Uchwalenie planu pociąga koszty, które ponieść musi gmina, a które wiążą się z wdrożeniem ustaleń planu. W przypadku niniejszego planu miejscowego gmina poniesie następujące koszty: a) Koszty podziału nieruchomości (wydzielenie części nieruchomości należących do osób prywatnych na cele inwestycji publicznych) i wykupienie nieruchomości na realizację dróg publicznych; b) Realizację dróg publicznych; c) Realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej); d) Pomniejszenie wpływów z tytułu podatku rolnego (dotyczy terenów wyłączonych z produkcji rolniczej); e) Koszty wyceny nieruchomości (wynikające z ustalenia opłaty planistycznej za wzrost wartości nieruchomości, koszty wycen nieruchomości po budowie dróg i urządzeń infrastruktury technicznej).; f) Koszty związane ze sporządzeniem planu miejscowego.

6. **WNIOSKI.** Sporządzenia i uchwalenie planu dla przedmiotowego terenu jest uzasadnione: przygotowaniem od strony planistycznej potencjalnych terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium uwarunkowań ... do zainwestowania ; korzystnymi warunkami obsługi komunikacyjnej z drogą krajową nr 7 ; sąsiedztwem przystanku na trasie linii kolejowej planowanej do reaktywacji; możliwością obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej; zgodnością planowanych funkcji z funkcjami ustalonymi w Studium uwarunkowań. Tereny te, przygotowane od strony planistycznej i inżynieryjnej stwarzać będą możliwość rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych co wpłynie pozytywnie na rozwój gminy.