RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XII/ 262 /2003
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 września 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 162/13 położonej we wsi Rębiechowo, gmina Żukowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 111, poz. 984, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz zgodnie z art. 8 ust. 1, 3, art. 10, art. 11, art. 18, art. 26, art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ; zmiany: Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 , Nr 111, poz. 1279 ; z 2000 r. Nr 12, poz.136 , Nr 109 poz. 1157 , Nr 120 , poz. 1268 ; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 , poz. 124, Nr 100, poz. 1085 , Nr 115, poz. 1229 , Nr 154 , poz. 1804 z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 25 poz. 253, Nr 130 poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717/

Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr **162/13** we wsi **Rębiechowo,** gmina Żukowo,

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów (oznaczonych symbolami od 1 do 8) wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie wg klasyfikacji strefowej (pod pojęciem strefy rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczonych pod określoną grupę funkcji oznaczoną odpowiednim symbolem literowym).

2. Ustala się następujące strefy funkcyjne:
   - **1.MNe/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych powiązane z istniejącą zabudową osiedlową,
   - **2.MR** - istniejące tereny rolnicze z zabudową siedliskową
   - **3.R** - istniejące tereny rolnicze
   - **4,5.ZTT** - pas techniczny dla przebiegu infrastruktury i modernizacji dróg
   - **6,7.KXP** – ciąg pieszo - jezdny
   - **8.KX** – ciąg pieszy

3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, ustala się:
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
b) linie podziału projektowane
c) nieprzekraczalne linie zabudowy
d) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii s/n obowiązujące do czasu skablowania
4. Ustalenia szczegółowe planu zapisano w karcie terenu stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2) karta terenu – załącznik nr 2.

§ 4

Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żukowo do:

1/ przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
2/ skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
3/ umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żukowie;
4/ umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 4 ust 1, 2 i 3, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
[illegible] Kankowski

TEKST PLANU
Załącznik **Nr 2** do **Uchwały** Rady Miejskiej
w Żukowie Nr XII/262/2003
z dnia 30 września 2003r

RĘBIECHOWO
Miejscowość

1. KARTA TERENU 5/314-03-02/9

2. POŁOŻENIE TERENU I POWIERZCHNIA

Nr dz. 162/13

Powierzchnia: 2,84 ha

3. FUNKCJA PODSTAWOWA

1.MNe/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, powiązanej z istniejącą zabudową osiedlową
2.MR - istniejące tereny rolnicze z zabudową siedliskową
3.R - istniejące tereny rolnicze
4,5.ZTT – pas techniczny dla przebiegu infrastruktury i modernizacji dróg
6,7.KXP – ciąg pieszo - jezdny
8.KX – ciąg pieszy

4. WARUNKI URBANISTYCZNE

Max. i min. pow. działek :	min pow. 1200 m^2 , max nie określa się
Ilość kondygnacji :	1 kondygnacja + poddasze użytkowe
Pow. zabudowy :	do 25 % pow. działki
Dach :	wielospadowe , pokrycie dachówką , dachy z okapami wysuniętymi poza lico ściany min. 60cm, kąt nachylenia dachu 37^0-42^0
Kształtowanie formy architektonicznej :	wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych w połączeniu z tynkiem; zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding)
Max. wysokość zabudowy :	max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, poziom posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
Linia zabudowy :	- nieprzekraczalne linie zabudowy: 4m od linii rozgraniczających tereny 6,7.KXP, 8m od linii energetycznych ś/n
Zabudowa towarzysząca :	dopuszcza się zabudowę gospodarczą zespoloną z budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy do 50 m^2 o wysokości do 5m od poziomu terenu, spadek i pokrycie dachu jak dla zabudowy mieszkaniowej; wykończenie ścian jak dla zabudowy mieszkaniowej
Mała architektura :	wzdłuż ulic stosować ogrodzenia o wysokości 1,5m; słupki murowane, przęsła stalowe lub drewniane jednolite dla całego zespołu

5. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY

Woda:	z istniejącego wodociągu wiejskiego
Ścieki:	do projektowanej wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; wyklucza się stosowanie tymczasowych rozwiązań gospodarki ściekowej do czasu wbudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków do oczyszczalni gminnej w sposób zorganizowany winno być realizowane równolegle z realizacją zamierzeń planu; zabrania się odprowadzania oczyszczonych ścieków do jezior i ich dopływów na odcinku 3 km od ujścia do jeziora
Ścieki deszczowe :	powierzchniowo na tereny zieleni w granicach własnej działki (dotyczy to wyłącznie czystych wód opadowych z powierzchni dachowych ekologicznych oraz dla terenów o korzystnych warunkach gruntowych); wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi , parkingi , place manewrowe) odprowadzić systemem kanalizacji deszczowej do pobliskich cieków powierzchniowych ,po uprzednim podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach
Ogrzewanie:	z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła
Gaz:	z istniejącej sieci gazowej
Energetyka:	z istniejącej sieci energetycznej
Utylizacja odpad. stałych:	wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina

6. KOMUNIKACJA

- dojazd z projektowanych ciągów pieszo jezdnych w powiązaniu z istniejącą drogą dojazdową i szosą relacji Gdańsk – Rębiechowo
- parkingi zapewnić w granicach działek
- - szerokość w liniach rozgraniczających pasów technicznych 4,5.ZTT – 1 m
  - szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo jezdnych 6,7.KXP – 8 m
  - szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego 8.KX – 5 m

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE nie określa się

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA

- opracowany obszar położony jest w zasięgu strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn" z rzeki Raduni (wewnętrzny teren ochrony pośredniej - w odległości poniżej 100 m od cieku powierzchniowego – lewego dopływu rzeki Strzelenki) . Obowiązują w niej zakazy i ograniczenia określone w Decyzji Nr O-V-7226/1/93 z dn. 6 sierpnia 1993 r. Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku
- makroniwelację ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie realizacji obiektów kubaturowych
- zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych
- wartościowe zadrzewienia rosnące na terenie opracowania podlegają zachowaniu i ochronie
- istniejące cieki wodne (rowy melioracyjne,oczka wodne) podlegają zachowaniu i konserwacji

9. STAWKA PROCENTOWA 30% - dla terenów MNe; 5% - dla terenów MNe w przypadku nieodpłatnego przejęcia dróg przez Gminę Żukowo, o których mowa w załączniku nr 1 do uchwały ; 0% - dla pozostałych terenów

10. INNE WARUNKI

- dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w jednym budynku
- dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: a) handel detaliczny o funkcji osiedlowej (do 100 m^2 powierzchni użytkowej), b) mała gastronomia (do 20 miejsc konsumpcyjnych), c) usługi rzemieślnicze (do 50 m^2 pow. użytkowej) z wykluczeniem zakładów obsługi lub napraw samochodów, zakładów stolarskich i ślusarskich, d) usługi administracyjne i biurowe, gabinety lekarskie (do 200 m^2 pow. użytkowej), e) usługi pensjonatowo-hotelowe (do 50 miejsc noclegowych). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.
- należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np.wykonanie drenażu, melioracji,itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru
- dla rowów przecinanych przez projektowany układ drogowy należy zapewnić swobodny przepływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami
- należy zachować minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 50% (dotyczy terenów MNe/U)
- każda inwestycja musi być poprzedzona badaniami geotechnicznymi gruntu określającymi warunki posadowienia
- dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury uzbrojenia i dróg (stacje transformatorowe,przepompownie,itp.)

		• teren znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej od lotniska w Rębiechowie. Zaleca się zastosowanie ochronnych rozwiązań architektonicznych zabezpieczających przed hałasem • teren znajduje się w zasięgu strefy ograniczeń wysokościowych lotniska 140 m.n.p.m • teren znajduje się w zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr111-Sobniecka Gdańska; obowiązują uwarunkowania określone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku • plany zagospodarowania terenu pod względem kolizji z istniejącą linią energetyczną n.n. uzgodnić z ENERGĄ Zakład Kartuzy; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z projektowanymi obiektami winno się odbyć kosztem i staraniem inwestorów; w przypadku skablowania napowietrznych linii energetycznych ś.n. nieprzekraczalne linie zabudowy od linii energetycznych przestają obowiązywać • zakaz budowy obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego • teren znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego; realizacja zabudowy na tym terenie wymaga dodatkowych zabezpieczeń (wykluczenie podpiwniczenia budynków) wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Komitetem Przeciwpowodziowym