RADA MIEJSKA
w Żukowie

UCHWAŁA NR XIX/377/2004
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 30 kwietnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr : 242/1, 242/2, 242/4 do 242/6, 242/8 do 242/14, 242/16, 242/54, 242/55, 242/59, 242/60 położonych we wsi Rębiechowo, gmina Żukowo

Na podstawie art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9, art. 10, art. 11, art. 18 oraz 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) oraz 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 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiany 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, Nr 162, poz. 1568)

Rada Miejska w Żukowie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego nieruchomości położone **we wsi Rębiechowo, gmina Żukowo, o nr ew. gr.: 242/1, 242/2, 242/4 do 242/6, 242/8 do 242/14, 242/16, 242/54, 242/55, 242/59, 242/60.**

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 28 terenów (oznaczonych symbolami od 1 do 28) 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:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,20. MNe	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
10.Ue/MNe	- tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
11,12,13,14,15,16, 17.MNe/Ue	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
18,19.ZP,W	- tereny zieleni publicznej z wodami otwartymi o charakterze zbiorników retencyjnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowej i przepompowni ścieków
21.MNe	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z istniejącą zabudową do zachowania i adaptacji
22,23.KD	- drogi dojazdowe
24,25,26,27.KXP	– ciągi pieszo-jezdne
28.ZTT	– pas techniczny dla przebiegu infrastruktury i modernizacji dróg

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) obowiązujące linie zabudowy.

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 1:2000 – 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 jej oceny 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, z wyjątkiem § 4 ust. 1, 2 i 3, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Żukowie
mgr Wojciech Kankowski

TEKST PLANU
Załącznik **Nr 2** do **Uchwały** Rady Miasta
w Żukowie Nr...XIX/377/2004
z dnia...30 KWIETNIA 2004 r.

RĘBIECHOWO
miejscowość

1.	**KARTA TERENU**	**5/314-03-02/6**
2.	**POŁOŻENIE TERENU I POWIERZCHNIA**	
	Nr dz.	**242/1, 242/2, 242/4 do 242/6, 242/8 do 242/14, 242/16, 242/54, 242/55, 242/59, 242/60**
	Powierzchnia:	13,24 ha
3.	**FUNKCJA PODSTAWOWA**	
		1,2,3,4,5,6,7,8,9,20.MNe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **10.Ue/MNe** - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **11,12,13,14,15,16,17.MNe/Ue** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **18,19.ZP,W** - tereny zieleni publicznej z wodami otwartymi o charakterze zbiorników retencyjnych z możliwością lokalizacji stacji transformatorowej i przepompowni ścieków **21.MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z istniejącą zabudową do zachowania i adaptacji **22,23.KD** - drogi dojazdowe **24,25,26,27.KXP** – ciągi pieszo-jezdne **28.ZTT** - pas techniczny dla przebiegu infrastruktury i modernizacji dróg
4.	**WARUNKI URBANISTYCZNE**	
	Max. i min. pow. działek :	min pow. - 550 m^2 , max pow. - nie określa się
	Ilość kondygnacji :	1 kondygnacja + poddasze użytkowe
	Pow. zabudowy :	do 30 % 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 9 m od poziomu terenu do kalenicy, poziom posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku
	Linia zabudowy :	- obowiązujące linie zabudowy: zmienne: 4,5,6,9,11m od linii rozgraniczających tereny 22,23.KD, 28.ZTT - nieprzekraczalne linie zabudowy: zmienne: 4,5,6m od linii rozgraniczających tereny 4.MNe, 9.MNe, 13.MNe/Ue, 18,19.ZP,w, 22,23.KD, 28.ZTT
	Zabudowa towarzysząca :	dopuszcza się zabudowę gospodarczą zespoloną z budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy do 50 m2 o wysokości do 5 m 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 1,5 m; 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 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 istniejącego gazociągu
	Energetyka:	z istniejącej sieci energetycznej
	Utylizacja odpadów stałych	wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina
6.	**KOMUNIKACJA**	
		• dojazd z projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych w powiązaniu drogą gminną relacji Czaple - Rębiechowo • parkingi zapewnić w granicach działek • - szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych 22,23.KD – zmienna od 10m do 13m - szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych 24,25,26,27.KXP – 6m - szerokość w liniach rozgraniczających pasa technicznego 28.ZTT – zmienna od 0.5m do 9m
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 powyżej 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
9.	**STAWKA PROCENTOWA**	
		30% - dla terenów MNe; Ue/MNe; MNe/Ue lub 5% w przypadku nieodpłatnego oddania Gminie Żukowo części tych terenów na drogi; 0% - dla pozostałych terenów
10.	**INNE WARUNKI**	
		• dla funkcji MNe dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w jednym budynku • dla funkcji MNe dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

- dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu: a) handel detaliczny o funkcji osiedlowej (do 100 m² powierzchni użytkowej), b) mała gastronomia (do 20 miejsc konsumpcyjnych), c) usługi rzemieślnicze (do 50 m² pow. użytkowej) z wykluczeniem zakładów obsługi lub napraw samochodów, zakładów stolarskich i ślusarskich, d) usługi administracyjne i biurowe, gabinety lekarskie (do 200 m² 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
- należy zachować minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej, tj. nieutwardzonej 50% (dotyczy terenów MNe; Ue/MNe; MNe/Ue)
- 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 150 m.n.p.m
- teren znajduje się w zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 – Sobniecka Gdańska . Obowiązują uwarunkowania określone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
- zakaz budowy obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego
- teren 2.MNe zlokalizowany jest w obrębie punktu geodezyjnego; plan zagospodarowania przestrzennego należy uzgodnić z Oddziałem Geodezji i Kartografii Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego
- w przypadku pozyskania terenu dla infrastruktury wód opadowych, energii elektrycznej i kanalizacji sanitarnej poza granicami planu teren 18.ZP,W i 19.ZP,W można przeznaczyć na funkcję zabudowy mieszkaniowej jak dla terenów przyległych
- przed podjęciem działań inwestycyjnych w zakresie realizacji zabudowy i podziału terenu, należy wykonać projekt budowlany uzbrojenia i dróg dla całego obszaru objętego planem