

UCHWAŁA NR IX/74/11
RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 30 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ewid: 73 o pow. 0,26 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Kiszewa, gmina Kościerzyna

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kościerzyna uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna” (uchwalonego Uchwałą Nr VIII/ 295/ 2002 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 10.10.2002r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ozn. nr ewid: 73 o pow. 0,26 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Nowa Kiszewa, gmina Kościerzyna zwany dalej „planem”.

2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,18 ha.

§ 2. 1. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

2. Nie ustala się w planie zakresu ustaleń określonego z art. 15 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) Przeznaczenie terenu
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - Rysunek planu w skali 1:1000, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna nn wraz ze strefą oddziaływania pola elektroenergetycznego 5m w każdą stronę od linii,
- 5) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:

a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

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

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 4. Przeznaczenie terenu

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (w tym usług publicznych).

2. Funkcje dopuszczalne: lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych, lokalizacja zieleni publicznej i zbiorników retencyjnych, lokalizacja sieci i urządzeń inżynierskiego uzbrojenia terenu i dróg wewnętrznych.

3. Funkcje wykluczone: lokalizacja garaży w piwnicach; lokalizacja warsztatów mechanicznych, lakierniczych, stolarskich itp.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi. Wszelkie działania należy realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy zespołu młyńsko-ruralistycznego po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. W obszarze opracowania nie znajdują się obiekty ani urządzenia o walorach historyczno – kulturowych wymagające ochrony ustaleniami planu miejscowego.

3. Obszar opracowania znajduje się w obszarze zwartej zabudowy wsi wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościerzyna.

4. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §9 niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. Zmiana stosunków wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

3. Na terenie obszaru opracowania występują obszary objęte ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami)

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Doliny Wierzycy”, obowiązują ustalenia określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 20 czerwca 2010r.) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 2) Obszar Natura 2000 - ustanowiony obszar specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009, ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (obowiązuje od 14 listopada 2008r.) (Dz. U. Nr 198, poz. 1226); wszelkie działania winny uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 33 ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów NATURA 2000

4. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §12 niniejszej Uchwały.

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów.

6. Zaleca się maksymalne ograniczenie rozmiarów placów budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery.

7. Wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych wymagają poczynienia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

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

1. Na obszarze opracowania planu nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną prawną.

2. Obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi. Wszelkie działania należy realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy zespołu młyńsko-ruralistycznego po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Na obszarze opracowania planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną zapisami niniejszego planu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji podstawowej: 2 kondygnacje nadziemne, wysokość zabudowy max. 8,5 - 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

2. Powierzchnia zabudowy: do 40% powierzchni pokrycia działki.

3. Powierzchnia biologicznie czynna: min 30% powierzchni terenu

4. Geometria dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowej:

- • 40°÷45° przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6 m.

- • 22°÷25° przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2 m do 1,8 m.

5. Kształtowanie formy architektonicznej budynków o funkcji podstawowej: formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej, w tym regionalnej - kaszubskiej tradycji budowlanej. Kolorystyka stonowana, tradycyjna. Zabudowę realizować na zasadzie kontynuacji formy siedliskowej wiejskiej.

6. Kształtowanie formy architektonicznej budynków o funkcji dopuszczalnej: dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.

7. Zasady kształtowania małej architektury: Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związane z funkcją wiodącą. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości do 1,5m. Postuluje się ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.

8. Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy – wg rysunku planu wyznaczoną jako połączenie linii zabudowy budynków na działkach sąsiednich.

§ 10. 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

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntu rolnego klasy RV na cele nierolnicze.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

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

1. Woda: Z indywidualnych ujęć wody, docelowo zaleca się włączenie do gminnych sieci wodociągowych po ich rozbudowie.

2. Ścieki sanitarne: Do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków.

3. Wody opadowe:

- • Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych.
- • Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych

4. Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.

5. Energetyka: Z istniejącej sieci energetycznej wg warunków przyłączenia dla sieci.

6. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina; zgodnie z przepisami lokalnymi w zakresie gospodarki odpadami.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej – dz nr 133/4 posiadającej dostęp do drogi publicznej powiatowej.

2. W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca parkingowe w ilości:

- • - min. 2 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług,
- • - min. 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych,
- • - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustala się stawkę 30%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16. 1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

2. Zobowiązuje się Wójt Gminy do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu ceny jej zgodności z prawem i skierowania do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kościerzynie;
- 3) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy;
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Nowa Kiszewa uchwalony Uchwałą Rady Gminy Kościerzyna Nr XIV/104/07 z dnia 28 grudnia 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r. Nr 25 poz. 733).

2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Zygmunt Szulist

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/74/11
RADA GMINY KOSCIERZYNA
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Zał. Nr 1 - mapka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/74/11
RADA GMINY KOSCIERZYNA
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Zał. Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/74/11
RADA GMINY KOSCIERZYNA
z dnia 30 września 2011 r.
Zalacznik3.pdf

Zał. Nr 3