609

UCHWAŁA Nr XXXVI/334/2009
Rady Gminy Luzino
z dnia 7 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kochanowo, obręb Kębłowo (część działki nr 234) w gminie Luzino.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591,zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r., Nr 172 poz. 1441, Nr175 poz. 1457, z 2006 r., Nr 17 poz. 128, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218, z 2008 r., Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52 poz. 420) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art 16 ust. 1, art. 17, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004, Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r., Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz 1413) Rada Gminy Luzino, na wniosek Wójta Gminy Luzino, uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kochanowo, obręb Kębłowo (część działki nr 234) w gminie Luzino, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/00 z dnia 31 sierpnia 2000 r. i zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino uchwalonymi uchwałą Rady Gminy Luzino nr XXXV/336/2006 z dnia 10 października 2006 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kochanowo, obręb Kębłowo (część działki nr 234) w gminie Luzino
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,1 ha.
4. Integralną częścią uchwały są:
   1) rysunek planu opracowany w skali 1: 1000 stanowiący załącznik numer 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik numer 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik numer 3,
5. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na obszarze objętym granicami planu.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
   1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie dopuszcza się lokalizacji usług z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granica opracowania planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
      a) symbole cyfrowe są numerami porządkowymi,
      b) symbole literowe umieszczone po symbolu cyfrowym oznaczają przeznaczenie terenu.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
   1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
   2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
   3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
   5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
   6) proponowanych liniach podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
   7) procencie zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
   8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, której eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska w stopniu pogarszającym standardów zamieszkania na terenach sąsiednich, nie powoduje także wpływających na zniszczenie lub zanieczyszczenie dla otaczającego środowiska, zwłaszcza: hałasów, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.
   9) skrót m.p. – należy przez to rozumieć miejsce postojowe,

10) zalecenie – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.

§ 6

1. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
   1) Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
   2) Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wysokiego poziomu wód gruntowych, potencjalnego zagrożenia powodziowego dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
   3) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
   4) Na obszarze objętym planem zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień jako uzupełnień przestrzennych.
   5) Istnieje obowiązek utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych.
   6) Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać terenu inwestycji.
2. Warunki wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
   1) W granicach planu nie występują obiekty wskazane do ochrony ze względu na wartość historyczną.
   2) Na obszarze opracowania planu nie znajdują się strefy ochrony archeologicznej.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   — nie ustala się

§ 7

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
   1) Zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody. Nowoprojektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
   2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej.
   3) Zaopatrzenie w energię cieplną – z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.
   4) Zaopatrzenie w gaz – poprzez dystrybucję gazu butlowego lub sieć gazociągową.
   5) Odprowadzenie ścieków – Docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienie okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne, specjalistyczne przedsiębiorstwo.
      Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych.
      Ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
      Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne oraz charakterem pracy oczyszczalni-praca okresowa, czy całoroczna.
      Wprowadzanie ścieków z własnego gospodarstwa do wód i ziemi musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
   6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych
      a) Dla terenów mieszkaniowych i usługowych - z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki
      b) Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
      c) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
   7) Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci. Nowoprojektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
   8) Gospodarowanie odpadami stałymi – należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych. Zaleca się segregację. Po segregacji obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.
   9) Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
   10) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych
   11) Dla terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

§ 8

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   — nie dotyczy

Rozdział II
Ustalenia szczegółowe

§ 9

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu przedstawia się w karcie terenu:

1. Karta terenu nr **1-MN/U**	
2. Przeznaczenie	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
3.Powierzchnia	**0,1040 ha**
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Wysokość zabudowy: max. 9 m. 2. Procent zabudowy działki: max. 30%. 3. Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%. 4. Linie zabudowy: a) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej sąsiadującej z obszarem opracowania planu 5. Formy zabudowy: wolnostojąca. 6. Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. 7. Geometria dachu: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy symetryczne dwu- i wielospadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 30-45^{o}. Główna kalenica dachu budynku mieszkalnego równoległa do frontu działki. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 25-45^{o} 8. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, bitumiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym. 9. Poziom posadzki parteru: max. 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku 10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. 11. Kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. Wielkość nowoprojektowanej działki: w liniach rozgraniczających terenu. 2. Szerokość frontu działki: w liniach rozgraniczających terenu. 3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy 4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	1. Dostępność drogowa: z drogi gminnej sąsiadującej z obszarem opracowania planu 2. Parkingi: zapewnienie miejsc postojowych w obrębie każdej działki w ilości min. 2m.p. na budynek mieszkalny i min. 2m.p. na 50m^2 powierzchni użytkowej usług.
7.Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	1. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych 2. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. 3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach. 4. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 1m² na jednej działce.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	30%, w przypadku zbycia w formie darowizny nieruchomości osobom bliskim wysokość w/w opłaty ustala się na 10% wzrostu wartości. Za osoby bliskie uważa się: zstępnych, wstępnych, małżonka, rodzeństwo lub osoby przysposabiające i przysposobione.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 10

Zobowiązuje się Wójta Gminy Luzino do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Luzino,
3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 10 pkt 1, 2 i 3, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy
Waldemar Kunz

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/334/2009
Rady Gminy w Luzinie
z dnia 7 grudnia 2009 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/334/2009
Rady Gminy w Luzinie
z dnia 7 grudnia 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu planu dot. fragmentu wsi Kochanowo, obręb Kębłowo (część działki nr 234) w gminie Luzino nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/334/2009
Rady Gminy w Luzinie
z dnia 7 grudnia 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM DOT. FRAGMENTU WSI KOCHANOWO, OBRĘB KĘBŁOWO (CZĘŚĆ DZIAŁKI Nr 234) W GMINIE LUZINO

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania powinny być dopuszczane do zainwestowania sukcesywnie, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
   1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
   2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
   3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy sieci drogowej.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych.

Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

Najtrudniejszym i najkosztowniejszym elementem uzbrojenia będzie kanalizacja sanitarna.

Jest to jedna z droższych sieci, jak również jej wykonanie warunkuje ostateczne wyposażenie dróg w nawierzchnię utwardzoną.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłat adiacenckich itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.