



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 lipca 2016 r.

Poz. 2486

UCHWAŁA NR XVII/169/16 RADY MIEJSKIEJ W SKARSZEWACH

z dnia 2 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szczodrowo w Gminie Skarszewy, część działki nr 658/10.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zmianami), Rada Miejska w Skarszewach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium, określonymi w uchwale nr VII/73/15 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 30 lipca 2015r., w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarszewy

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szczodrowo w Gminie Skarszewy, część działki nr 658/10

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

4. Integralną część uchwały stanowią :

- 1) Ustalenia tekstowe
- 2) Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji załącznik nr 2
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag załącznik nr 3

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.(Dz. U. 2015 poz. 199 ze zm.)

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania :

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
- 4) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych

- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 41, poz. 412 ze zm.)

§ 3. 1. Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 3) R – teren rolniczy
- 4) E – teren projektowanej stacji transformatorowej
- 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granice opracowania planu
- 2) Linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne

§ 5. 1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- 1) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy o maksymalnie 1,5m (z wyłączeniem linii nieprzekraczalnej od strony wód) takich elementów budynku jak schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze itp., linia zabudowy nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- 2) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wielocłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;
- 3) Kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich, jeżeli obie kalenice tej samej długości są na jednej wysokości, kalenicą główną jest dowolna z nich;
- 4) Usługi nieuciążliwe – usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu pojazdami, usługi bytowe (np. krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy sprzętu domowego i osobistego, prania czyszczenia i sprzątnięcia) usługi gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, usługi informatyczne i naprawa sprzętu komputerowego, usługi zdrowia poza lecznictwem zamkniętym, usługi prawne, ubezpieczeniowe, administracji, pośrednictwa finansowego, usługi projektowe, usługi turystyczne, usługi rekreacji, kultury i sportu lub inne analogiczne o podobnym zakresie uciążliwości;
- 5) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.);
- 6) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury;
- 7) Front budynku – elewacja budynku usytuowana równoległe w stosunku do drogi z której odbywa się dojazd

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód;

- 2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;
- 3) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 4) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 5) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 6) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;
- 7) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerasanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;
- 9) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r. poz. 1409), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r. poz. 1408) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2014r. poz. 1348);
- 10) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 11) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ład przestrzennego i estetyzacji krajobrazu.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg publicznych;
- 2) Nie dopuszcza się umieszczanie reklam od strony terenów publicznych.

§ 8. 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. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna

- 1) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:
 - Istniejąca droga gminna
 - Włączenie do drogi publicznej gminnej poprzez projektowane drogi wewnętrzne
- 2) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez projektowane drogi wewnętrzne – dojazdowe.
- 3) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 10 niniejszej uchwale

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków: do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci; dopuszcza się do przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą

4. Odprowadzenie wody z basenu zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
6. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci, z istniejącej bądź projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz projektowanej na terenie planu stacji transformatorowej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych.

8. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną

- 1) Tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych
- 2) Część obszaru planu znajduje się w strefie ochronnej projektowanej radiolinii

9. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami ogólnymi, należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi.

10. Melioracje i urządzenia wodne:

- Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty 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;
- Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z ich zarządcą.

11. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajdują się w kartach terenu

§ 10. Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

1. Karta dla terenu 1MN/U,

- 1) Oznaczenie / powierzchnia
 - 1 MN/U pow. 0,98 ha,
- 2) Przeznaczenie terenu
 - a) Funkcje podstawowe – mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
 - b) Funkcje dopuszczone – zabudowa usług turystycznych, w szczególności: usługi hotelowe i pensjonatowe dla celów rekreacji i wypoczynku, usługi gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, odnowy biologicznej, zdrowia i rehabilitacji, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, baseny w tym kryte, itp., inne związane z obsługą turystyki i terenów rekreacji, gastronomii oraz handlu detalicznego, usługi opieki społecznej, zieleń towarzysząca, itp,
 - c) Funkcje wykluczone – sprzedaży paliw do pojazdów, warsztaty samochodowe i inne związane z obsługą transportu samochodowego w tym myjnia samochodowa, handlu hurtowego, usługi rzemiosła, produkcyjne, wszelkie mogące pogorszyć stan środowiska
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby
 - Projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
 - Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
 - b) Ustalenia szczegółowe

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Nie występują

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

a) Intensywność zabudowy;

- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,00, minimalny wskaźnik 0,0,
- Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki

c) Charakter zabudowy Budynki mieszkalne jednorodzinne

- Do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 18m,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku
- Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do okapu dachu nie więcej niż 3,80m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równoległe do frontu budynku
- dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 10° lub dachy płaskie i jednospadowe dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. Budynki pensjonatowe, hotelowe, zamieszkania zbiorowego:
- Do trzech kondygnacjach nadziemnych,
- Szerokość elewacji frontowej do 50m,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku
- Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 12,0 m;
- Forma i geometria głównych połaci dachów – płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kątach nachylenia 25° do 45°, dla całego terenu dla dachów skośnych dopuszcza się różnicę kątów nachylenia poszczególnych obiektów w zakresie 10°, dla budynków przykrytych dachami skośnymi dla fragmentów takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dowolną geometrię zadaszenia
- Dopuszcza się podpiwniczenie Budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty garażowe i rekreacyjne
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,

- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, dla wiat rekreacyjnych dopuszcza się czterospadaowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły 25°-45°, bez ustalania kierunku kalenicy, dla fragmentów takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°;
- d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych, dla dachów płaskich nie ustala się
- e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych
- f) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki
- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały
- 6m od granicy działki z drogą wewnętrzną 7KDW
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Dopuszcza się podział terenu na działki powierzchni minimum 1000m² wraz z wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości minimum 8m
- b) Minimalna powierzchnia działki – dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej 2000m²,
- c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- W strefie ochronnej projektowanej radiolinii obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o wysokości powyżej 40m
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 7KDW
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 10 mp. na 1000m² powierzchni użytkowej usług (minimum 5 miejsc postojowych) oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub apartament, 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym w garażu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku usługowego
- c) Sieci infrastruktury technicznej:
- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci, dopuszcza się do oczyszczalni przydomowych wyłącznie z zabudowy mieszkaniowej jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą;
 - Odprowadzenie wody z basenu zgodnie z przepisami odrębnymi
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki

- Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej stacji transformatorowej i sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora,
- Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10%

2. Karta dla terenu 2MN, 3MN, 4MN

1) Oznaczenie / powierzchnia

- 2MN pow. 1,67ha, 3 MN pow. 0,94 ha, 4 MN pow. 0,81 ha

2) Przeznaczenie terenu

- a) Funkcje podstawowe – mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
- b) Funkcje dopuszczone – usługi nieuciążliwe - zabudowa usługowa, wolnostojąca i wbudowana w budynku mieszkalnym, towarzysząca zabudowa rekreacyjna, garażowa, zieleń towarzysząca itp,
- c) Funkcje wykluczone – usługi o powierzchni powyżej 30% powierzchni użytkowej budynku

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby
 - Projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
 - Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
- b) Ustalenia szczegółowe
 - Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
 - Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
 - Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
 - Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Nie występują

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

- a) Intensywność zabudowy;
 - Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,60, minimalny wskaźnik 0,0.
 - Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki,

- b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki
- c) Charakter zabudowy Budynki mieszkalne jednorodzinne
- Do dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
 - Szerokość elewacji frontowej do 18m,
 - Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku
 - Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu przy wejściu, do okapu dachu nie więcej niż 3,80m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m
 - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równoległe do frontu budynku, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° lub dachy płaskie i jednospadowe dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. Budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty garażowe i rekreacyjne
 - Powierzchnia zabudowy do 60m²,
 - Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,
 - Forma i geometria głównych połaci dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 25°-45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do budynków mieszkalnych, dla fragmentów takich jak: zadaszenia wejść, dobudowane wiaty, lukarny itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia od 10°;
- d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych
- e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych
- f) Zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki
- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg – jak na załączniku graficznym do uchwały
- 8m i 6m od granicy działki z drogą wewnętrzną 7KDW i 6m od granicy działki z drogą gminną.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Dopuszcza się podział terenu zgodnie z zasadami na rysunku planu, minimalna powierzchnia działki – 1000m²
 - b) Dopuszcza się łączenie działek mających wspólną granicę i zagospodarowanie przez jednego inwestora
 - c) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- W strefie ochronnej projektowanej radiolinii obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o wysokości powyżej 40m
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 7KDW
 - Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym w garażu

- Sieci infrastruktury technicznej:
 - Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci, dopuszcza się do oczyszczalni przydomowych jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą;
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanej stacji transformatorowej i sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora,
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne
 - Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi
 - Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Nie przewiduje się

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

3. Karta dla terenu 5R

1) Oznaczenie / powierzchnia

- 5R, pow. 2.82 ha

2) Przeznaczenie terenu

a) Funkcje podstawowe – teren rolniczy

b) Funkcje dopuszczone :

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym – 1 zespół zabudowy zagrodowej (zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i inwentarska służąca obsłudze gospodarstwa rolnego oraz obiekty obsługi rolnictwa)
- budowle związane z gospodarstwem rolnym w tym wiaty
- lokalizacja stawów rekreacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy oraz na całym terenie lokalizację stawów hodowlanych

c) Funkcje wykluczone – produkcyjne, hodowla zwierząt o ilości powyżej 40 DJP

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby:

- Projektowana zabudowa nie degradowała walorów krajobrazowych środowiska
- Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru 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

- Zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu,
- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno – porządkowych
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Nie występują

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

a) Intensywność zabudowy;

- Wskaźnik intensywności zabudowy (nie dotyczy obiektów związanych z gospodarką rolną typu tunele i szklarnie ogrodnicze) - maksymalny 0,04 lub maksymalnie 0,6 w wypadku wydzielonej działki siedliskowej, minimalny wskaźnik 0,0.
- Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,7% powierzchni działki rolnej lub maksymalnie 25% w wypadku wydzielonej działki siedliskowej,

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,

c) Charakter zabudowy: Zabudowę zagrodową należy lokalizować w formie zwartego zespołu budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych na terenie o powierzchni nie większej niż 3000m² Budynek mieszkalny jednorodzinne:

- Do dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- Szerokość elewacji frontowej do 22m,
- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru 0,50m przy głównym wejściu do budynku
- Maksymalna wysokość zabudowy – od najwyższego poziomu terenu w obrysie rzutu przyziemia do okapu dachu nie więcej niż 3,8m, do kalenicy dachu nie więcej niż 9,0m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 35°-45° z kalenicą główną usytuowaną równoległe lub prostopadle do granic działki, dopuszcza się lukarny oraz zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 15° lub dachy płaskie i jednospadowe dla fragmentów budynku takich jak: werandy, dobudowane garaże, lukarny itp. Zabudowa gospodarcza i inwentarska:
- Budynki parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym,
- Szerokości elewacji frontowej nie ustala się ,
- Maksymalna wysokość zabudowy – od najwyższego poziomu terenu w obrysie rzutu przyziemia do okapu dachu nie więcej niż 6m, od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie więcej niż 10m
- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe oraz z kalenicami prostopadłymi do siebie, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny Wiaty garażowe i rekreacyjne,
- Powierzchnia zabudowy do 100m²,
- Maksymalna wysokość do kalenicy dachu 6,0m,

- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 15°-45° Wiaty o funkcji gospodarczej,
 - Szerokość elewacji frontowej nie ustala się,
 - Maksymalna wysokość od średniego naturalnego poziomu do kalenicy dachu nie więcej niż 8,0 m,
 - Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych głównej bryły budynku 15°-45° bez ustalania kierunku kalenicy,
- d) Wykończenie zewnętrzne
- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
 - Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych
- e) Zakaz grodzenia działek z wykorzystaniem prefabrykowanych przęseł betonowych
- f) Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki
- g) Nieprzekraczalne linie zabudowy :
- 12m od granicy działki z drogą wewnętrzną 7KDW i 6m od granicy działki z drogą gminną – jak na załączniku graficznym do uchwały
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- a) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie służebności dojścia i dojazdu
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- W strefie ochronnej projektowanej radiolinii obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o wysokości powyżej 40m
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem 7KDW oraz z drogi gminnej
- b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym w garażu
- c) Sieci infrastruktury technicznej:
- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
 - Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci, dopuszcza się do oczyszczalni przydomowych;
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki;;
 - Ścieki z obiektów hodowlanych należy wykorzystać rolniczo zgodnie z przepisami ogólnymi
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora
 - Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne

- Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami ogólnymi ,

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%

4. Karta dla terenu 6E

1) Oznaczenie

- 6 E pow. 0,006 ha,

2) Przeznaczenie terenu

- Teren projektowanej stacji transformatorowej słupowej lub wewnętrznej

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Projektowane zagospodarowanie terenu nie może degradować walorów krajobrazowych środowiska

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- Lokalizowanie zieleni w formie krzewów i zieleni niskiej

- Zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia dojazdów

- Teren projektowanej stacji należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii, zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych oraz uniemożliwić kontakt środków chemicznych z wodami opadowymi przedostającymi się do powierzchni glebowej

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Nie występują

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Nie wyznacza się

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – dotyczy stacji wewnętrznej

a) Powierzchnia zabudowy – nie ustala się,

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się

c) Charakter zabudowy:

- Wielkość budynków zgodnie z wymaganiami stacji transformatorowej

- Forma i geometria dachu – dachy dwuspadowe lub czterospadowe , o nachyleniu 25°-45° bez ustalania kierunku kalenicy

- Dopuszcza się stację kontenerową w formie słupa ogłoszeniowego

d) Wykończenie zewnętrzne

- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwonych, brązowych lub grafitowych

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się

f) Dopuszcza się lokalizację budynku stacji na granicy działki

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- Nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów

- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
 - Działkę należy wydzielić zgodnie z minimalnym zapotrzebowaniem na lokalizację budynku stacji
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - W strefie ochronnej projektowanej radiolinii obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o wysokości powyżej 40m
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 7 KDW
 - b) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
 - c) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie własnej działki
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
 - Nie przewiduje się
- 13) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
 - Nie ustala się

5. Karta dla terenu 7KDW

- 1) Oznaczenie
 - 7 KDW pow. 0,72 ha
- 2) Przeznaczenie terenu
 - Projektowana droga wewnętrzna – włączenie do istniejącej drogi gminnej
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - Nie występują
- 4) Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
 - Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6
 - Stosuje się przepisy ogólne
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - Nie wyznacza się
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - Projektowana droga wewnętrzna
 - Droga dojazdowa do terenów 1MN/U, 2MN, 3MN 4MN, 5RM i 6E
 - Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m
 - Lokalizacja w liniach rozgraniczających drogi sieci infrastruktury technicznej
 - Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu
- 7) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
 - Nie przewiduje się
- 8) Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%

§ 11. 1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szczodrowo w gminie Skarszewy uchwalony uchwałą Nr XIII/120/2012 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 18 listopada z 2012r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 02.02.2012 r. Nr 124, poz. 474).

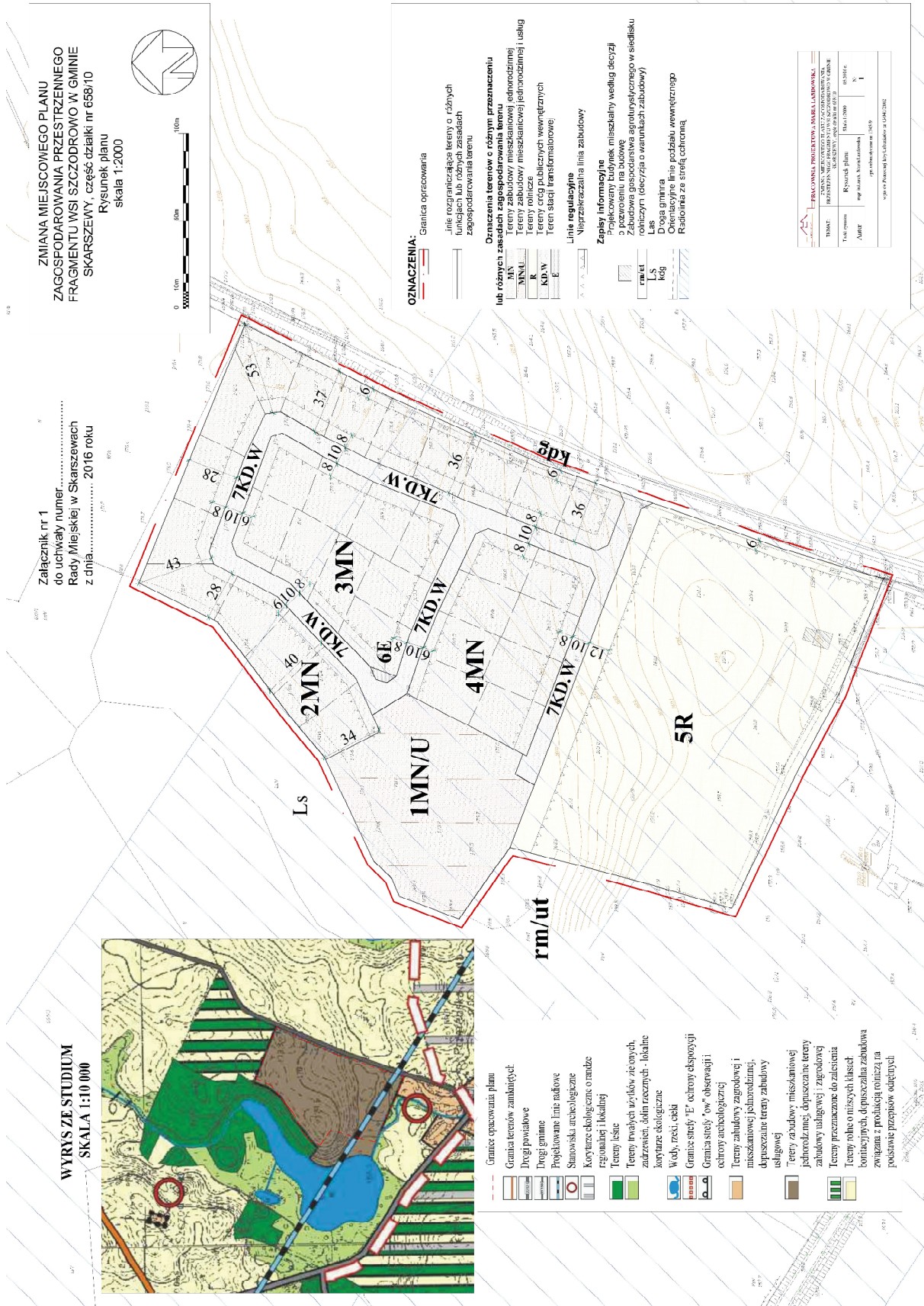
§ 12. 1. Zobowiązuje się Burmistrza Skarszew do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z planem ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
 - 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Skarszewach
 - 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
- § 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem 12 ust. 1 który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Wiceprzewodniczący Rady

Regina Grzywacz

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XVII/169/16 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 2 czerwca 2016 roku



Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVII/169/16 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 2 czerwca 2016 roku

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 885), Rada Miejska w Skarszewach uchwala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej o długości – 660 mb,
2. Zgodnie ze sporządzoną dla potrzeb planu miejscowego prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt budowy sieci wodociągowej wynosi 132 000 zł.
3. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy, przy ewentualnym udziale innych, zewnętrznych środków finansowych.
4. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 przewiduje się do końca 2022 roku.
5. Zadania niezrealizowane w terminie wymienionym w pkt. 4 należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Skarszewy na kolejne lata.

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XVII/169/16
Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia
2 czerwca 2016 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

UWAG NIE WNIESIONO