



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 sierpnia 2012 r.

Poz. 2726

UCHWAŁA NR X/185/12 RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 3 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ewid: 68/5 o pow. 0,38ha położonej w obrębie ewidencyjnym Skorzewo, gmina Kościerzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 27 w zw. z art. 20, art. 15, art. 16 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Kościerzyna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościerzyna zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/295/2002 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 10 października 2002 r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kościerzyna Nr VII/184/2004 i Nr VII/185/2004 z dnia 09 września 2004 r.

uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ewid: 68/5 o pow. 0,38ha położonej w obrębie ewidencyjnym Skorzewo, gmina Kościerzyna, zwaną dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr VII/61/11 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 12 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ozn. nr ewid.: 68/5 o pow. 0,38ha położonej w obrębie ewidencyjnym Skorzewo, gmina Kościerzyna.

2. Plan zawiera ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Strefa funkcyjna** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu; oznaczony symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) **Karta terenu** – ustalenia szczegółowe planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
- 3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację
- 4) **Linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,3m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.

- 5) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu (z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewn., daszków, markiz, itp., powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze).
- 6) **Wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 7) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w § 4 niniejszej uchwały.
- 8) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze i garażowe.

§ 4. 1. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. Należy zachować ciągłość systemu drenażowego całego obszaru. Dla istniejących drenaży, ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad nimi pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

4. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na: występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

5. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

7. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

8. Wszelkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, zgodnie z obowiązującymi normami, do nowych warunków zabudowy.

9. Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne.

10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 5. Dla strefy funkcyjnej określa się następujące ustalenia ogólne:

1) U - teren zabudowy usługowej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dom sołecki
- Ochotnicza Straż Pożarna
- usługi nieuciążliwe o charakterze edukacyjnym, społeczno-socjalnym lub wypoczynkowym (przedszkole, szkoła, dom pomocy społecznej, dom emeryta, pensjonat, itp.).
- usługi publiczne

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- zabudowa towarzysząca
- drogi wewnętrzne i parkingi.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- formy zabudowy inne niż wymienione jako obowiązujące lub dopuszczone .

§ 6. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wyodrębniona 1 strefa funkcyjna, ujęta w 1 karcie terenu.

KARTA TERENU Nr 1**1) PRZEZNACZENIE TERENU**

1.U – teren zabudowy usługowej

2) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) Należy stosować zasady, o których mowa w pkt. 3, 4, 7.

b) Zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam.

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) Przedmiotowy teren graniczy z urządzeniami melioracji wodnych podstawowych – przepływa przez niego rzeka Raknica. Rzeka Raknica stanowi źródłową wodę powierzchniową stanowiącą własność publiczną.

b) Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) Obszar strefy znajduje się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skorzewo. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) **Linie zabudowy:** należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu

- b) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** maks. 40%.
- c) **Pow. biologicznie czynna:** min. 30% powierzchni działki budowlanej.
- d) **Wysokość zabudowy:** maks. 3 kondygnacje nadziemne; tj. maks. 12m od rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku, dla zabudowy o funkcji towarzyszącej maks. 6m od rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku, poziom posadowienia posadzki parteru nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku
- e) **Geometria dachu:** dachy dwuspadowe, symetryczne, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; kąt nachylenia połaci dachowej:
- $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ – przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6m,
 - $20^{\circ} \div 30^{\circ}$ – przy ścianie kolankowej o wysokości od 0,6m do 1,8m.
- f) Dla przebudowy istniejących budynków przekrytych dachem płaskim, dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 45° .
- g) Kształtowanie formy architektonicznej: pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych należy nawiązać do tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub.
- h) Materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – odcienie brązów, beży i szarości, stosować materiały tradycyjne, takie jak kamień, cegła licowa, itp.; pokrycie dachu -dachówka ceramiczna lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.
- i) Dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności o max. powierzchni 0,5m².
- j) Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych.
- k) Budynki istniejące, posiadające pozwolenie na budowę uznaje się za zgodne z planem.
- l) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na funkcje określone w planie.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
- b) Przez obszar objęty opracowaniem przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
- c) Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się staraniem inwestorów.
- d) Obszar strefy znajduje się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Skorzewo – zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) Nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) Dojazd z drogi publicznej dojazdowej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony północno - wschodniej.
- b) Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych.
- c) Woda: z wiejskiej sieci wodociągowej
- d) Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej.

- e) Ścieki deszczowe: wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych. Odprowadzenie wód deszczowych pobliskich cieków powierzchniowych, na teren w granicach własności, z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń wodno – prawnych.
- f) Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej
- g) Energetyka: z sieci energetycznej
- h) Utylizacja odpadów stałych: wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina

10) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Nie ustala się

11) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI

Nie dotyczy

12) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5%

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Zobowiązuje się Wójta Gminy Kościerzyna do:

- 1) przekazania Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 2) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Kościerzyna.

§ 9. Traci moc, we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr III/316/06 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 28 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r., nr 97, poz. 2006).

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Zygmunt Szulist

z dnia 3 sierpnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/185/12

RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 3 sierpnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki ozn. nr ewid: 68/5 o pow. 0,38ha
położonej w obrębie ewidencyjnym Skorzewo, gmina Kościerzyna**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 18.06.2012 r. do 09.07.2012 r. oraz w okresie 14 dni po okresie wyłożenia uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/185/12

RADA GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 3 sierpnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
działki ozn. nr ewid: 68/5 o pow. 0,38ha
położonej w obrębie ewidencyjnym Skorzewo, gmina Kościerzyna**

W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.