

ważne bez względu na liczbę uczestniczących w nich podmiotów wymienionych w pkt I ust. 3.

2) Wyniki konsultacji opublikowane zostaną na stronie

internetowej Gminy Czarna Dąbrówka i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Czarna Dąbrówka.

2755

**UCHWAŁA Nr XII/94/2011**  
**Rady Gminy Kolbudy**  
z dnia 27 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówko, gm. Kolbudy**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr164, poz. 1587), art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XLI/327/2010 Rady Gminy Kolbudy z dnia 31 sierpnia 2010 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówko, gm. Kolbudy, Rada Gminy Kolbudy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówko, gm. Kolbudy. Powierzchnia opracowania wynosi 2,5 ha.
2. Granice planu stanowią granice działek 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówko.
3. Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbudy”.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
  - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
  - 3) Rozdział 3 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3

Na terenie objętym planem obowiązują następujące

definicje terminów użytych w planie:

- 1) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych; przy czym przez budynki mieszkalne rozumie się budynki wolnostojące, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielny całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
  - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m<sup>2</sup>,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia terenu 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 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) nośnik reklamowy – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę:
  - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć

miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

- 7) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

#### § 4

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się: kolejny numer terenu elementarnego.
3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

#### § 5

Ustalenia dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
- 12) ustalenia dla infrastruktury technicznej;
- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 14) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o pla-

nowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

#### § 6

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
  - 3) oznaczenie terenów: sposób oznaczenia terenu elementarnego;
  - 4) oznaczenie przeznaczenia terenów: R – tereny rolnicze;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

#### § 7

Ustalenia dla terenu 01.R

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny rolnicze;
  - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 1m<sup>2</sup>,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) dla ogrodzeń ustala się:
    - a) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
    - b) dla ogrodzeń powyżej 0,6 m od poziomu terenu, ogrodzenia ażurowe przy czym łączna powierzchnia przeszwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
    - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń betonowych prefabrykowanych i betonowych pełnych za wyjątkiem słupów i podmurówek;
  - 3) obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
    - a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,
    - b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym;
  - 4) w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolo-rystyki dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:
    - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- b) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
- a) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
- mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
  - wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
  - związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
  - w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,
- b) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- c) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. Zastosowane rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami,
- d) stosowanie rozwiązań technicznych technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodoonośnej;
- 2) dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 12% oraz innych zagrożonych ruchami masowymi ziemi należy ustalić kategorie geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) wysokość dla budynków i budowli związanej z obsługą rolnictwa maksymalnie 13 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 1,0 m,
  - d) dach o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem: dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°,
  - e) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 15°- 45° dla zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;
- 4) zasady podziału na działki: wielkość działek: minimalna 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
  - 2) dopuszczalne jest zmniejszenie minimalnej wielkości działek o wartości 10% ustalonej;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
  - 4) dopuszcza się na potrzeby wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 5) za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
10. Obsługa komunikacyjna:
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy Ceglanej leżącej poza obszarem opracowania;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m<sup>2</sup> - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m<sup>2</sup> - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 100m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
    - b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do

budynku.

11. Infrastruktura techniczna:

- 1) Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
  - b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 2) zasady obsługi zaopatrzenie w wodę:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęć gminnych,
  - b) wodę dla celów p.poz. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- 3) zasady obsługi odprowadzenie ścieków:
  - a) bezpośrednio do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
  - b) nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,
  - c) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
  - d) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej;
- 4) zasady obsługi odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej istniejące rowy melioracyjne należy zachować a ewentualne zasypanie bądź budowę w ich miejsce rurociągów drenarskich należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
  - c) w przypadku zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania;
- 5) zasady obsługi zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące lub

projektowane linię energetyczną średniego napięcia i niskiego napięcia,

- b) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem oraz projektowanych stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy;
  - 7) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
  - 8) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Kolbudy.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla całego terenu elementarnego.

### Rozdział 3

#### Ochrona gruntów rolnych i leśnych

##### § 8

1. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze nie przeznaczają się żadnych gruntów.

### Rozdział 4

#### Przepisy końcowe

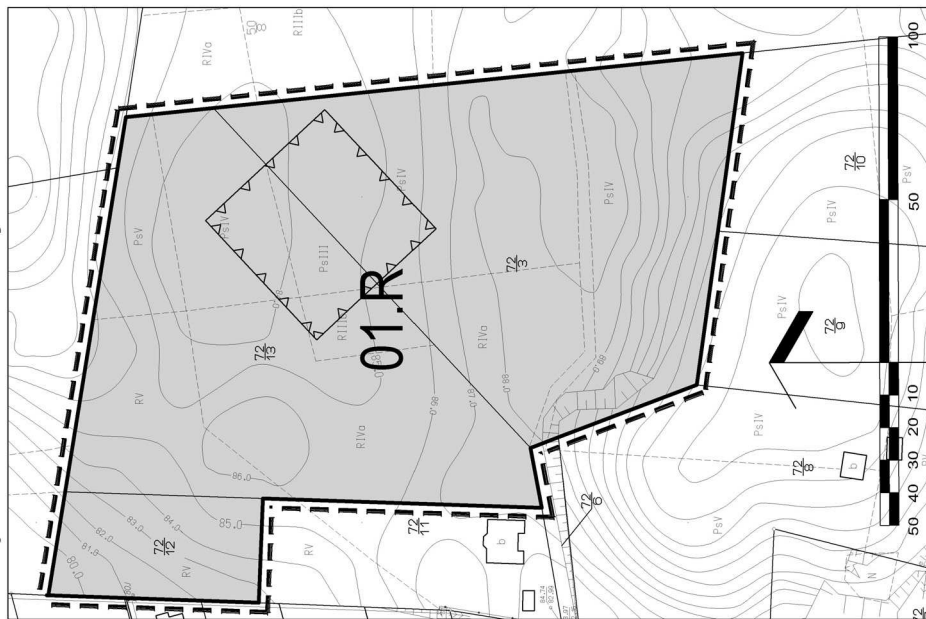
##### § 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

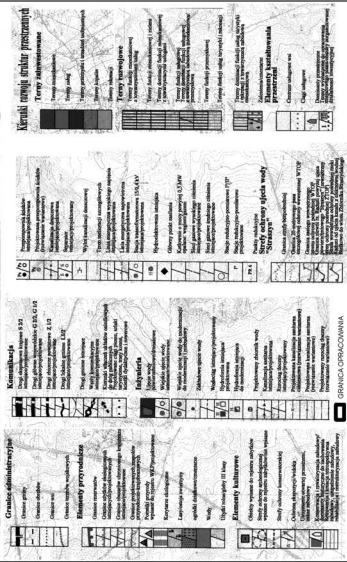
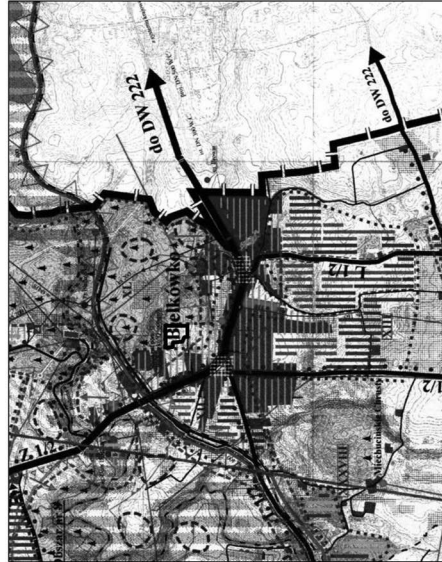
Załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/94/2011  
Rady Gminy Kolbudy  
z dnia 27 września 2011 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 72/3, 72/12, 72/13, OBRĘB BIELKÓWKO, GM. KOLBUDY

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/94/2011 Rady Gminy w Kolbudach z dnia 27 września 2011r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



**LEGENDA**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	USTALENIA:
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	OZNACZENIA TERENÓW
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	(1) - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO I KLASA DLA SIĘSTWU KOMUNIKACJI
	(2) - PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	PRZEZNACZENIE TERENU
	R - TERENY ROLNICZE
	PARAMETRY I WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
	ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	NIERZEKRAJCZALNA LINIA ZABUDOWY

**BIURO URBANISTYCZNE**

UL. GROTTGERA 263 80-311 GDAŃSK  
TEL/FAX: 68 954-84-40

WEJŚCIE DO KASOPAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA WIEKZYSTYCH TERENÓW W OBRĘBI BIELKÓWKO NA TERENIE GMINY KOLBUDY

ZAMAWIAJĄCY: WÓJ GMINY KOLBUDY	DATA OPRACOWANIA: WIOSEŃ 2011
Lp. Nazwa zadania	Pracownia opracowała projektację do: 01/12/2008
1. Projekt urbanistyczny	Pracownia opracowała projektację do: 01/12/2008
2. Mapa (Mapa)	Pracownia opracowała projektację do: 01/12/2008

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XII/94/2011  
Rady Gminy Kolbudy  
z dnia 27 września 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLI/327/2010 Rady Gminy Kolbudy z dnia 31 sierpnia 2010 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówek, gm. Kolbudy.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kolbudy,
- c) na stronie internetowej Urzędu Gminy Kolbudy.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2011 r. do 19 lipca 2011 r. W dniu 18 lipca 2011 r. roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynęła 9 sierpnia 2011 roku.

Lista nieuwzględnionych uwag, które wpłynęły wyłożeniu w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówek, gm. Kolbudy zawierała dwie uwagi.

1. Pismem z dnia 04 sierpnia 2011 r. pani Anna Latuszewska, zam. 83-200 Starogard Gdański Os. Konstytucji 3 Maja 21/4 wniosła uwagę dotyczącą działek nr 72/12 i 72/13 wnioskując o przeznaczenie ich pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Rada Gminy w Kolbudach odrzuca powyższą uwagę.**

#### **Uzasadnienie**

Przeznaczenie terenu w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy. Obszar objęty granicami planu w studium oznaczony jest jako użytki rolne. Na terenach rolniczych dopuszczalną formą zagospodarowania jest siedlisko rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała miejscowy plan po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na wnioskowanej działce byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy. Jednocześnie zwraca się uwagę, iż projekt planu dopuszcza na działkach 72/12 oraz 72/13 lokalizację zabudowy zagrodowej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Charakterystyczny sposób zagospodarowania w tym rejonie polega na tym, że zabudowa występuje w przewadze na stosunkowo małych działkach ok. 500m<sup>2</sup> i obsługiwana jest przez wąskie drogi dojazdowe (często nawet o nie normatywnych szerokościach). Przyjęte w projekcie planu linie zabudowy wynikają z uciążliwości, związanej z użytkowaniem siedliska rolniczego, dla istniejących w sąsiedztwie wnioskowanej działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności. Należy również zaznaczyć, iż zabudowa mieszkaniowa jest funkcją bardzo wrażliwą na hałas. Odsunięcie obsza-

rów zabudowy zagrodowej od obszarów mieszkaniowych zapewnić ma dobry klimat akustyczny. Mając na względzie powyższe odrzuca się wniesioną przez panią Annę Latuszewską uwagę.

2. Pismem z dnia 05 sierpnia 2011 r. mieszkańcy ulicy Ceglanej (osoba kontaktowa Grzegorz Głowacki ul. Ceglana 1 83-050 Bielkówek) wniosli uwagę dotyczącą sprzeciwu wobec propozycji przekształcenia działek nr 72/3, 72/12 i 72/13 na działki zagrodowe lub budowlane z możliwością zabudowy do czasu zaprezentowania całkowitego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem nowego układu drogowego okalającego wieś Bielkówek (połączenie ul. Okrężnej z ul. Na Skarpie), planów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z danego obszaru w kierunku rzeki Raduni.

### **Rada Gminy w Kolbudach odrzuca powyższe uwagi.**

#### **Uzasadnienie**

Przeznaczenie terenu w projekcie planu przyjęto opierając się na wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy. Obszar objęty granicami planu w studium oznaczony jest jako użytki rolne. Na terenach rolniczych dopuszczalną formą zagospodarowania jest siedlisko rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała miejscowy plan po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na genezę przystąpienia do sporządzenia ww planu. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/329/2006 Rady Gminy Kolbudy z dnia 19 września 2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu wsi Bielkówek na terenie gminy Kolbudy oraz po przeprowadzeniu procedury planistycznej dnia 27 stycznia 2009 r. uchwałą nr XXIII/177/2009 Rady Gminy w Kolbudach przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu wsi Bielkówek na terenie Gminy Kolbudy. Działki nr 72/3, 72/12 i 72/13 oznaczone zostały w uchwalonym planie jako teren rolniczy z możliwością zalesień oraz zakazem zabudowy. Po uchwaleniu planu właściciel ww działek zaskarżył uchwałę Rady Gminy Kolbudy czego skutkiem był wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2009 r stwierdzając nieważność zaskarżonej części uchwały dla działek 72/3, 72/12 i 72/13 oraz zobowiązując Radę Gminy Kolbudy do ponowienia procedury planistycznej dla tego obszaru. Podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu wsi Bielkówek przeprowadzono analizy rozwiązań komunikacyjnych. Teren wnioskowanych działki obsługiwany jest poprzez istniejącą drogę wewnętrzną o szerokości 4,9m prowadzącą przez teren zwartej zabudowy jednorodzinnej. Na etapie opracowania zaproponowano poszerzenie w/w drogi co umożliwiłoby lepsze warunki obsługi komunikacyjnej, w tym rejonie miejscowości. W wyniku zdecydowanych protestów mieszkańców zrezygnowano z tego i pozostawiono układ komunikacyjny w stanie nie zmienionym. W obecnie opracowanym planie nie ma możliwości korekty układu komunikacyjnych gdyż procedura sporządzenia planu obejmuje jedynie teren działek 72/3, 72/12 i 72/13. Jednocześnie zwraca się uwagę, iż projekt planu dopuszcza na działkach 72/12 oraz 72/13 lokalizację zabudowy zagrodowej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. Potencjalne zainwestowanie może zostać zlokalizowane na powierzchni ok. 2500 m<sup>2</sup> przy całkowitej powierzchni terenu ok. 24600 m<sup>2</sup>. Ograniczenie takie ma na celu zminimalizowanie

dotatkowego ruchu oraz oddalenie nowej zabudowy od istniejącej zabudowy mieszkaniowej dla zminimalizowania uciążliwości związanej z użytkowaniem siedliska rolniczego. Projekt planu dopuszcza ekstensywne zainwestowanie terenu a ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zakładają odprowadzenie wód opadowych w granicach działek. Mając na względzie powyższe odrzuca się wniesioną uwagę.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XII/94/2011  
Rady Gminy Kolbudy  
z dnia 27 września 2011 r.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych, parkingów, ścieżek rowerowych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (j.t Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - 3) zaopatrzenie w gaz,
- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

Teren planu stanowią trzy działki prywatne, dla których na etapie budowy wykonane zostaną przyłącza do infrastruktury. W związku z tym, teren planu nie wymaga inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej.

#### **uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowana została zgodnie z uchwałą Nr XLI/327/2010 Rady Gminy Kolbudy z dnia 31 sierpnia 2010 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 72/3, 72/12,

72/13, obręb Bielkówko, gm. Kolbudy.

1. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar o powierzchni około 2,5 ha - działki nr 72/3, 72/12, 72/13, obręb Bielkówko.

2. Główne cele sporządzenia planu  
Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/329/2006 Rady Gminy Kolbudy z dnia 19 września 2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu wsi Bielkówko na terenie gminy Kolbudy oraz po przeprowadzeniu procedury planistycznej dnia 27 stycznia 2009 r. uchwałą nr XXIII/177/2009 Rady Gminy w Kolbudach przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu wsi Bielkówko na terenie Gminy Kolbudy. Działki nr 72/3, 72/12 i 72/13 oznaczone zostały w uchwalonym planie jako teren rolniczy z możliwością zalesień oraz zakazem zabudowy. Po uchwaleniu planu właściciel ww działek zaskarżył uchwałę Rady Gminy Kolbudy czego skutkiem był wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2009 r stwierdzając nieważność zaskarżonej części uchwały dla działek 72/3, 72/12 i 72/13 oraz zobowiązując Radę Gminy Kolbudy do ponowienia procedury planistycznej dla tego obszaru.

3. Ustalenia planu  
Teren opracowania przeznacza się pod funkcje rolnicze z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej. Plan dopuszcza na działkach 72/12 oraz 72/13 lokalizację zabudowy zagrodowej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy. Potencjalne zainwestowanie może zostać zlokalizowane na powierzchni ok. 2500 m<sup>2</sup> przy całkowitej powierzchni terenu ok. 24600 m<sup>2</sup>. Ograniczenie takie ma na celu zminimalizowanie dodatkowego ruchu oraz oddalenie nowej zabudowy od istniejącej zabudowy mieszkaniowej dla zminimalizowania uciążliwości związanej z użytkowaniem siedliska rolniczego. Plan dopuszcza ekstensywne zainwestowanie terenu a ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zakładają odprowadzenie wód opadowych w granicach działek.

4. Zgodność z ustaleniami studium  
Przeznaczenie terenu w projekcie przyjęto opierając o wytyczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy. Obszar objęty granicami planu w studium oznaczony jest jako użytki rolne. Na terenach rolniczych dopuszczalną formą zagospodarowania jest siedlisko rolnicze. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwała miejscowy plan po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno przestrzenne są zgodne z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbudy.