

Uchwała Nr /... / 2013
Rady Gminy Zblewo
z dnia.....

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Semlin, w gminie Zblewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40. ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001r., Nr 142 poz. 1591; zm: Dz. U. z 2002r.: Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r.: Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004r.: Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005r.: Nr 172, poz.1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006r.: Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007r.: Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008r.: Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009r.: Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010r.: Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675; z 2011r.: Nr 21, poz. 113; Nr 117, poz. 679; Nr 134, poz. 777; Nr 149, poz. 887; Nr 217, poz. 1281), na wniosek Wójta

Rada Gminy Zblewo , po sprawdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo uchwała, co następuje:

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Zblewo nr XVIII/174/2012 z dnia 31 maja 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania – uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Semlin, w gminie Zblewo, obejmującego obszar powierzchni 13,38 ha (zał. nr 1)
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:
 - a) Części tekstowej – ustaleń planu;
 - b) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
 - c) rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 2;
 - d) rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętego zadaniami własnymi – załącznik tekstowy nr 3.

§ 2

1. **Ustala się, że na obszarze objętym planem znajduje się 5 terenów o różnym sposobie użytkowania rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolorem i literami:**
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - 3) Tereny produkcji rolnej,
 - 4) Tereny leśne,
 - 5) Tereny komunikacji.
2. **Dopuszczono w terenach o tym samym sposobie użytkowania podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne, rozgraniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone**

odpowiednimi symbolami cyfrowymi. Teren urbanistyczny stanowi obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, którego obowiązują te same zasady zagospodarowania i funkcja, oznaczone cyframi i literami, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

3. Na całym obszarze planu wydzielono tereny pod drogi, przypisując im odrębne dla poszczególnych rodzajów dróg numery oraz klasy techniczne dzieląc je na:

1) Wewnętrzne (symbol - KDW)

4. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

R – tereny rolne,

ZL – tereny leśne,

KDW – tereny dróg wewnętrznych.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych obszarów zawarte zostały w § 4.

6. Wyjaśnienie pojęć:

- 1) budynek główny – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;
- 2) budynek pomocniczy – budynek, w którym znajdują się funkcje uzupełniające lub budynek gospodarczy, garażowy;
- 3) funkcja podstawowa – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;
- 4) funkcja uzupełniająca - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia użytkowa budynków związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danej nieruchomości;
- 5) funkcja tymczasowa – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;
- 6) nieuciążliwa funkcja terenu – funkcja likwidująca wszelkie uciążliwości dla środowiska lub osób trzecich na terenie własnej nieruchomości;
- 7) powierzchnia zabudowy – suma powierzchni rzutów wszystkich obiektów budowlanych na działce,
- 8) powierzchnia utwardzona – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. może być przedstawiona w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz;
- 10) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, którego obowiązują te same zasady zagospodarowania i funkcja, oznaczone

cyframi i literami, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

- 11) teren ogólnodostępny – teren, na który jest zagwarantowany bezpłatny dostęp dla każdego mieszkańca; teren może pozostawać własnością prywatną;
- 12) wskaźnik zabudowy działki – wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.
- 13) wysokość budynku – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy budynku;

7. Za obowiązujące uznaje się następujące oznaczenia graficzne użyte na rysunku planu, (tzn. na załączniku nr 1):

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) granice terenów o różnym sposobie użytkowania;
- 3) granice obszarów chronionych;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;
- 5) strefy zakazu zabudowy i linie zabudowy.

§ 3

USTALENIA OGÓLNE

1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

- 1) Semlin to wieś placowa, w której zachowało się kilka zabytkowych, ceglanych budynków mieszkalnych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Cztery z tych budynków znajdują się w granicach opracowania MPZP.
- 2) dla obiektów zaniedbanych lub w złym stanie technicznym, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków należy:
 - a) zachować historyczną bryłę, kształt dachu, dyspozycję ścian zewnętrznych, kształt podziały stolarki okiennej, materiały i kolorystykę wykończenia oraz detal architektoniczny,
 - b) promować obiekty w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością,
 - c) wszelkie działania związane z remontem, rozbudową przebudową i ewentualną nadbudową oraz ze zmianą użytkowania i wszelkie zmiany dokonywane w najbliższym sąsiedztwie obiektów wpisanych do GEZ uzgadniać z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 3) ustanawia się ochronę obiektów i obszarów zabytkowych (nie wpisanych do rejestru zabytków) w oparciu o aktualizację w terenie gminnej ewidencji zabytków oraz informacje znajdujące się w WUOZ w Gdańsku:
- 4) obejmuje się ochroną historyczny krajobraz kulturowy, historyczne układy osadnicze i wartościowe historyczne zainwestowanie oraz naturalne i kulturowe ukształtowanie terenu;

2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

- 1) na obszarze przedmiotowego obrębu nie znajdują się obiekty objęte ochroną prawną takie jak: rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu oraz użytki ekologiczne,
- 2) należy objąć ochroną istniejące zadrzewienia przydrożne jako charakterystyczne cechy zieleni komponowanej (alei) wzdłuż dróg historycznych, jednocześnie należy

dążyć do odtwarzania układów alejowych w przypadku ich braku w dalszej odległości od krawędzi dróg,

- 3) należy zachować w miarę możliwości istniejące zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne lub miedzowe oraz oczka wodne i tereny podmokłe,
- 4) zachowaniu podlegają istniejące rowy melioracyjne i ciekі wodne z zakazem wprowadzania zabudowy, ogrodzeń i zadrzewień w odległości 5,0 m z każdej strony ciekі wodnego,
- 5) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości,

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- 2) dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się w terenie urbanistycznym wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej,
- 4) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 5) dopuszcza się scalanie działek dla poprawy funkcjonowania nieruchomości lub dla uzyskania wielkości określonych jako graniczne w poszczególnych terenach.

4. ZASADY DOTYCZĄCE WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów w pasach drogowych po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
- 2) ogrodzenia od strony drogi należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5m dopuszczalne materiały tradycyjne, tj.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem,
- 3) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych,
- 4) wskazane jest wprowadzenie i uzupełnienie istniejących nasadzeń drzew wzdłuż granic sąsiadujących ze sobą działek.

5. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI I JEJ ZASADY:

Nie ustala się.

6. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) zaopatrzenie w wodę.
 - a) adaptuje się istniejącą sieć na potrzeby planu,
 - b) projektuje się nowe sieci wodociągowe, podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
 - d) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych i do celów przeciwpożarowych.
- 2) zaopatrzenie w energię.
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia na potrzeby planu,
 - b) na terenie planu zlokalizowana jest sieć energetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia NN oraz istniejące transformatory;
 - c) ustala się następujące szerokości stref ochronnych linii energetycznych:

- średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 15,0m (po 7,5m z każdej strony) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; docelowo należy przewidzieć przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego – w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne;
 - w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
 - budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela terenu;
- d) ewentualne nowe sieci energetyczne i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, wskazane lokalizowanie jest ich w liniach rozgraniczających dróg lub w wydzielonych pasach dla infrastruktury technicznej.
- 3) gospodarka odpadami stałymi:
- a) odpady stałe z terenu opracowania muszą być wywożone na komunalne wysypisko śmieci, na warunkach ustalonych przez gminę,
 - b) odpady z gospodarstw domowych winny być po segregacji w granicach własności terenu, wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
 - c) należy w pobliżu dróg publicznych zlokalizować miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, w tym odpadów wielkogabarytowych i niebezpiecznych, okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.
- 4) odprowadzenie ścieków:
- a) obszar opracowania jest podłączony do kanalizacji zbiorczej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
 - b) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci, wskazane lokalizowanie jest ich w liniach rozgraniczających dróg lub w wydzielonych pasach dla infrastruktury technicznej,
 - c) na terenie planu nie dopuszcza się szczelnych zbiorników bezodpływowych, wszystkie obiekty należy bezwzględnie podłączyć do kanalizacji zbiorczej,
 - d) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg lub rowów melioracyjnych.
 - e) wody opadowe z dachów i powierzchni biologicznie czynnych na terenach prywatnych muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu,
- 5) zaopatrzenie w gaz i ciepło:
- a) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych oraz energii odnawialnej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny przeprowadzony przy liniach rozgraniczających dróg lub w pasach technicznych lub w terenach prywatnych za zgodą właściciela gruntu,
 - c) dopuszcza się przydomowe zbiorniki na propan-butan,
 - d) należy zapewnić określone przepisami normy emisji spalin,
- 6) zaopatrzenie w inne media.
- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami,
 - b) dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej;
- 7) układ komunikacyjny:
- a) układ podstawowy stanowi droga powiatowa nr 2703G, leżąca poza granicami planu, stanowiąca połączenie pomiędzy Skarszewami a drogą Krajową nr 22,

- budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,
- b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0m w liniach rozgraniczających; dopuszcza się drogi istniejące o mniejszych szerokościach; dopuszcza się inne wydzielania na funkcje komunikacyjne wynikające z obsługi terenu lub nieodłącznie związane z funkcją terenu,
 - c) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych; w momencie sprzedaży wydzielonych działek w akcie notarialnym należy zabezpieczyć możliwość korzystania z drogi jak i możliwość nieodpłatnego przeprowadzenia infrastruktury,
 - d) w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w terenach zabudowanych wsi oraz w terenach usługowych;

§ 4

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF

KARTY TERENU:

§ 5

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 do uchwały. Obowiązujące są następujące oznaczenia użyte w legendzie:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym zagospodarowaniu;
- 3) oznaczenia dotyczące funkcji terenów urbanistycznych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy.

§ 6

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w Gdańsku w celu skierowania do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Zblewie.
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 1 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §6 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Gminy Zblewo