

# **UCHWAŁA Nr XVIII/162/08**

## **Rady Gminy Szemud z dnia 29 kwietnia 2008r.**

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzno.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) oraz uchwały nr XI/82/2007 Rady Gminy Szemud z dnia 30 sierpnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo gmina Szemud, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud przyjętym uchwałą Nr XLI/364/2002 Rady Gminy Szemud z dnia 20 marca 2002 roku, uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warzno.

2. Zakres obszarowy planu obejmuje tereny działek nr 315/14, 315/15, 315/16 położonych w obrębie Warzno, o łącznej powierzchni ok. 8,7 ha.

3. Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu: w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią uchwały są: rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud, stanowiący załączniki nr 1, wymagane rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

## Rozdział 1

### Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały, zawiera się w 3 kolejnych rozdziałach: ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, ustalenia szczegółowe w formie kart terenów oraz postanowienia końcowe.

2. Przez teren rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu lub jednakowych zasadach zagospodarowania.

3. Teren oznaczono symbolem cyfrowo- literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza numer terenu, symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu według § 3 ust. 1.

4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej** – wielkość powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla budownictwa mieszkaniowego ustalona w par. 4 w kartach terenów, wielkość ta nie dotyczy działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, miejsca postojowe, drogi oraz ciągi pieszo-jezdne i przejścia piesze. Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej o maksymalnie 5% w stosunku do wielkości określonej w karcie terenu;
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących z wyłączeniem garaży, które mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki od strony ulicy lub dojazdu wewnętrznego. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ganku, wykusza lub innej) o kubaturze nie większej niż 21 m<sup>3</sup>, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, stropodachów i parkingów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 4) **samochody ciężarowe** - należy przez to rozumieć pojazdy samochodowe o masie własnej przekraczającej 3,5 t;
- 5) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, informacji, nauki i oświaty, kultury i rozrywki, zdrowia i wypoczynku, rekreacji i sportu, rękodzieła artystyczne, salony spa oraz kosmetyczne i fryzjerskie, żłobki, przedszkola oraz inne usługi o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, hałasów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.Wyklucza się wszelkie inne usługi poza określonymi powyżej, w szczególności usługi związane z wytwarzaniem dóbr materialnych i ich konfekcjonowaniem oraz warsztaty naprawcze.
- 7) **ustawienie budynków w stosunku do ulicy** – usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej określone przez położenie głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy np. prostopadłe lub równoległe; jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic lub dojazdów wewnętrznych, przy których zlokalizowana jest działka; z uwagi na uwarunkowania terenowe oraz kształt i parametry działki dopuszcza się odchylenie o kąt max. 45° w stosunku do ulicy;

- 8) **wielkość pokrycia działki zabudową** – stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki. Do obliczenia wskaźnika należy przyjąć fragment powierzchni działki znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu przeznaczonego pod zabudowę;
  - 9) **wymagania parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, w tym w garażu;
  - 10) **wysokość zabudowy** H wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;
  - 11) **zabudowa o charakterze rezydencjonalnym** – domy w zabudowie jednorodzinnej o powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup>, realizowane na działkach o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o 20% w stosunku do wielkości określonej w karcie terenu.
5. Pojęcia użyte w planie w znaczeniach zdefiniowanych w ust. 4 zostały opatrzone gwiazdką: \*.

## Rozdział 2

### Ustalenia planu

**§ 3. 1.** Na potrzeby niniejszego planu definiuje się następujące przeznaczenie terenu:

**MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe, zabudowa rezydencjonalna\*;

W strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się usługi nieuciążliwe;

w terenach mieszkaniowych wyklucza się wszelkie stacje telefonii, radiowe i telewizyjne.

#### **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych w § 4 w kartach terenów dotyczą budynków nowoprojektowanych;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu.

#### **3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w § 4 w kartach terenów dotyczą nowych wydzieleni.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występują obiekty chronione.

#### **5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: dojazd do terenu planu od ulicy Polnej;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
  - a) obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

lp.	rodzaj funkcji	podstawa odniesienia	wskaźniki miejsc parkingowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min 1
2.	Dla strefy lokalizacji usług	-	min 3

- b) w przypadkach szczególnych dla funkcji nie wymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

**6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów oraz w pasie do 2 metrów po obu stronach tych linii jest obowiązującą zasadą; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych;
- 3) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
  - a) woda - z sieci wodociągowej,
  - b) elektryczność - z sieci energetycznej,
  - c) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,
  - d) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (dopuszcza się kominki),
  - e) ścieki sanitarne - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Czeczewskiej poprzez projektowany odcinek sieci w ulicy Polnej; na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe; na terenach działek budowlanych o łącznej powierzchni powyżej 3000m<sup>2</sup> dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków,
  - f) wody opadowe - do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu,
  - g) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu ich unieszkodliwiania lub wykorzystywania);
- 4) na obszarze objętym planem w zależności od potrzeb na etapie projektów realizacyjnych należy projektować studnie awaryjne (zgodnie z planem zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach nadzwyczajnych dla gminy Szemud).

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

#### § 4. Obowiązują ustalenia szczegółowe:

##### 1. Karta terenu

Symbol terenu:	<b>1.MN;</b>
1) przeznaczenie terenu:	<b>MN – zabudowa jednorodzinna; dopuszcza się usługi nieuciążliwe* w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu;</b>
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy* – zgodnie z rysunkiem planu, b) wysokość zabudowy* - max. 10,0 m, dwie kondygnacje mieszkalne, dopuszcza się poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice, c) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30° -45°; przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości od 0,9 do 1,2 m lub ściany do wysokości 1,8m dopuszcza się kąt nachylenia połaci 20°-30°; dopuszcza się inne pod warunkiem realizacji zespołu co najmniej 3 budynków, d) na działkach o powierzchni minimum 2000 m <sup>2</sup> dopuszcza się akcenty architektoniczne w formie wieżyczek itp., e) ustawienie budynków w stosunku do ulicy lub dojazdu wewnętrznego* (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony ulicy): główna kalenica równoległa do ulicy lub dojazdu wewnętrznego; dopuszcza się inne pod warunkiem realizacji zespołu co najmniej 3 budynków, f) zakaz grodzienia działek w pasie 2 metrów od drogi wewnętrznej lub dojazdu wewnętrznego, g) wielkość pokrycia działki zabudową* – dla zabudowy jednorodzinnej max. 30 % powierzchni działki, h) powierzchnia biologicznie czynna* - dla zabudowy jednorodzinnej min. 40 % powierzchni działki, i) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, nie dotyczy strefy lokalizacji usług, gdzie dopuszcza się reklamy o powierzchni maksimum 1,00 m <sup>2</sup> ;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	a) w przypadku podziałów nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej minimalna szerokość wydzielonych dojazdów wewnętrznych do trzech i więcej działek budowlanych - 6m; minimalna odległość budynków mieszkalnych od wydzielonego dojazdu wewnętrznego - 5m, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej* – dla zabudowy jednorodzinnej 1000 m <sup>2</sup> , c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp (nie dotyczy dróg, ulic i rowów), b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie, c) wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, d) na obszarach o spadkach powyżej 20% w trakcie budowy i po realizacji inwestycji należy zabezpieczyć skarpy przed procesami erozyjnymi i osuwaniem się mas ziemnych;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku (dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 czerwca 2001r "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r. z późn. zmianami) oraz przepisy wykonawcze;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic lokalnych, dojazdowych, od dróg wewnętrznych, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §3 ust.5 pkt 2, c) zakaz lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych* i autobusów;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.6 pkt 2;

10) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
nie ustala się;
11) stawka procentowa:
dla całego obszaru zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zabudowy jednorodzinnej 20%;
12) informacje i zalecenia:
a) zaleca się realizację zabudowy przy urządzonych ulicach, b) zaleca się urządzenie przyobiektowej zieleni o funkcjach estetycznych oraz zieleni o funkcjach izolacyjnych od strony ulic, c) zaleca się stosowanie prostej bryły na planie prostokąta, tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) oraz stonowanej kolorystyki nawiązującej do lokalnej tradycji, d) część terenów znajduje się w projektowanej strefie ciszy wokół Jeziora Tuchomskiego, oznaczonej na rysunku planu, e) proponowane dojazdy jak na rysunku planu.

§ 5.1. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:

- 1) granica planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) oznaczenie identyfikacyjne terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - symbol cyfrowo-literowy, zawierające numer terenu i symbol przeznaczenia podstawowego według klasyfikacji strefowej,
  - 5) granice stref i oznaczenia obiektów objętych ochroną oraz tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - 6) strefę lokalizacji usług.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

## Rozdział 4

### Postanowienia końcowe

§ 6. W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Gminy Szemud:

*Nr LVI/465/2006 z dnia 25 października 2006r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo gmina Szemud opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57 z 08.03.2007r..*

§ 7. Wójt Gminy Szemud sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Grzegorz Lasowski**