DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 5 grudnia 2019 r.

Poz. 5502

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 05.12.2019 11:09:48

UCHWAŁA NR XII/76/2019
RADY GMINY STARA KISZEWA

z dnia 25 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Olpuch w gminie Stara Kiszewa

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), 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 2019 r. poz. 506), oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/249/2010 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Olpuch, Rada Gminy Stara Kiszewa u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 23.06.2004 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Olpuch dla części dz. geod. 282/31 oraz dla dz. geod. 148, zwany dalej Planem.

2. Granice opracowania planu określono na załączniku nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

3. Integralną częścią Planu są:

1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny – rysunek Planu w skali 1:1000, pokazujący granice obszaru A – dot. cz. dz. geod. 282/31 oraz obszaru B- dot. dz. 148, dla których sporządzono plan miejscowy;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;

3) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania.

§ 2. 1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kiszewa, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/124/2004 Rady Gminy w Starej Kiszewie z dnia 23.06.2004 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Olpuch dla części dz. geod. 282/31 oraz dla dz. geod. 148, zwany dalej Planem.

2. Granice opracowania planu określono na załączniku nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

3. Integralną częścią Planu są:

1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny – rysunek Planu w skali 1:1000, pokazujący granice obszaru A – dot. cz. dz. geod. 282/31 oraz obszaru B- dot. dz. 148, dla których sporządzono plan miejscowy;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;

3) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania.

§ 3. Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć:

1) dach stromy - dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym lub równym 30°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym lub równym 10°,

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 30% całej połaci w której się znajduje;

2) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy - stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynki, liczonej po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w %; nie wlicza powierzchni się wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni takich elementów drugorzędnych jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, tarasy, szklarnie, altany, wiaty itp.;

3) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o więcej jak dwie połacie;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy letniskowej, budynków gospodarczych, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

5) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi - dojazdy i dojścia) oraz zieleń urządzoną towarzyszącą.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia ogólne planu (dotyczą obszaru A i B)

1. W granicach obszarów objętych Planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. W granicach Planu nie zachodzi potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożenia powodzią, ani obszarów osuwania się mas ziemnych . Nie określa się granic i sposobów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują uwarunkowania skutkujące potrzebą określania.

3. W granicach Planu nie zachodzi potrzeba określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

4. W granicach Planu nie występuje potrzeba określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tereny stanowiące przestrzeń publiczną w rozumieniu ustawy nie występują.

5. Przedstawiony na rysunku Planu przykładowy, orientacyjny podział terenu na działki nie stanowi ustalenia, ma znaczenie informacyjne, postulowane.

6. W granicach Planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

7. Projektowane zagospodarowanie terenu i zabudowa nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego, ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej i gruntu.

8. Ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych, które powodowałyby negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie.

9. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej (dot. usług wbudowanych w budynki mieszkalne w terenach MN) winien być ograniczony do granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

10. W granicach Planu dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

11. Obszary objęte Planem stanowią fragment obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskieoraz fragmenty Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich- obszar B dot. dz. 148, Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy –obszar A dot. dz. 282/31, oba obszary położone są w granicach otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego[1)] , obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu oraz parku krajobrazowego. Dla w/wym obszaru Natura 2000 obowiązuje zarządzenie dotyczące ustanowienia planu zadań ochronnych . Obszar opracowania Planu położony jest w granicach Światowego Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”.

12. Obszar B położony jest w zlewni jeziora Krąg, zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dn. 17 sierpnia 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Mechowo Krąg” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 3138); w zlewni jeziora obowiązuje zakaz podejmowania działań naruszających warunki hydrologiczne jeziora i jego zlewni oraz zmieniających cechy fizykochemiczne wód podziemnych.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. Wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań- studni indywidualnych.

2. Odprowadzenie ścieków:

1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań typu zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) wody opadowe z dachów oraz terenów nieutwardzonych zagospodarować powierzchniowo na własnym terenie;

3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący obszar planu przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Ogrzewanie obiektów - z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych i bezemisyjnych.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z sieci energetycznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w oparciu o przepisy prawa energetycznego;

[1)] w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego obowiązują przepisy Uchwały nr 145/VII/11 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 27 kwietnia 2011r w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz uchwała nr 260/XXIV/16 Sejmiku Woj. Pom. z dn. 25 lipca 2016r o zmianie tej uchwały ; otulinę Parku określa zał. 2 do uchwały nr 145/VII/11 Sejmiku Woj. Pom. z 27.04.2011r.

2) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb stacji transformatorowych, norm wielkościowych dla tak wydzielanych działek nie określa się;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;

4) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości podane w planie nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

5) wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15kV ustala się pas ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, szerokości 14 m (po 7m od osi linii w obie strony), w którym zagospodarowanie wymaga uzgodnień z zarządcą sieci; pas ograniczeń obowiązuje do czasu przebudowy linii na podziemną kablową lub przebudowy ze zmianą lokalizacji;

6) dopuszcza się modernizacje, rozbudowy, przebudowy istniejących urządzeń oraz linii, w tym ze zmianą lokalizacji.

6. Zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł (butle gazowe) lub z projektowanej sieci gazowej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w oparciu o przepisy prawa energetycznego.

7. Telekomunikacja, łączność – dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych, dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, o ile nie narusza to ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń, ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości podane w planie nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

8. Zagospodarowanie odpadów stałych: gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalnymi gminnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów; obowiązuje wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Gminy Stara Kiszewa.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Ustalenia dla obszaru A (dot. cz. dz. geod. 282/31)

1. **Ustalenia dla terenu 1.RM (pow. ok. 0,57ha)**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne zagospodarowanie i zabudowa – zieleń, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, mała architektura, wiaty, altany;

3) wykluczone zagospodarowanie i zabudowa – zakaz sytuowania budynków;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w zagospodarowaniu uwzględnić – zachować i ochronić istniejąca zieleń wysoką oraz istniejący nieużytek z otaczającą zielenią;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) obowiązuje standard akustyczny jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

   b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   c) w zagospodarowaniu terenów nakaz zachowania i ochrony zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu;

   d) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie . w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy; obowiązują przepisy odrębne.

6) zasady kształtowania krajobrazu: dopuszcza się uzupełnienie zieleni, w tym zielenią wysoką, stosując gatunki adekwatne siedliskowo;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się sytuowanie budynków; w związku z tym nie określa się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowalnej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,

b) wysokość zabudowy – do 4,0m npt;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna z pasem ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14m, pokazana na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 5;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg § 5;

11) zasady obsługi komunikacyjnej, miejsca do parkowania – dojazd z dróg przylegających, w tym z drogi 01.KDW; ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się;

13) inne ustalenia – nie określa się;

14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- 0%.

2. **Ustalenia dla terenów 2.MN (pow. ok.0,32ha) i 3.MN (pow. ok.0,42ha)**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne zagospodarowanie i zabudowa – zieleń, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże dla potrzeb własnych, budynki gospodarcze, mała architektura, wiaty, altany; usługi wbudowane nieuciążliwe, dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. nie większej jak 30% pow. budynku mieszkalnego i nie powodujące zmiany sposobu użytkowania budynku na usługowy; a także niezbędne dla funkcjonowania ustalonego przeznaczenia urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp.,

3) wykluczone zagospodarowanie i zabudowa – zakaz sytuowania budynków usługowych;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

b) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 7,

c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić kształtowaną zieleń towarzyszącą, w tym wysoką, stosując gatunki adekwatne siedliskowo;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) w zagospodarowaniu terenów nakaz zachowania i ochrony zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu;

c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy; obowiązują przepisy odrębne;

d) obowiązuje standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) zasady kształtowania krajobrazu:

a) wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;

b) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, niekorzystnych krajobrazowo;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4m od linii rozgraniczenia terenu dróg wewnętrznych,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, maksymalny wskaźnik intensywności -0,60 ,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej- 20%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne mieszkaniowe do 9,0 m npt, budynki gospodarcze, garaże – do 6,0 m npt, altany, wiaty itp. obiekty – do 4,0 m npt

f) poziom posadowienia parterów nie wyżej jak 0,6m npt,

g) geometria dachów- dla budynków mieszkaniowych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-51 stopni, dla budynków gospodarczych, garaży, wiat dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o mniejszych nachyleniach połaci,

e) kolorystyka pokryć – pokrycia w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych, z dopuszczeniem dachów grafitowych; dopuszcza się pokrycie dachu ceramiczne, bitumiczne lub blachodachówką,

f) kolorystyka elewacji - z wykluczeniem jaskrawych barw; elewacja z użyciem materiałów naturalnych, takich jak: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina,

g) dla obiektów stanowiących zabudowę towarzyszącą (budynki i budowle, mała architektura) ustala się nakaz nawiązania charakterem i skalą do zabudowy głównej (budynki mieszkalne jednorodzinne); nakaz dostosowania obiektów małej architektury (np. ogrodzeń) kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy głównej, tak by całość stanowiła jednorodną kompozycję,

h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony, o których mowa w pkt 5 lit c;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren 2.MN i 3.MN biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna z pasem ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m, pokazana na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 5;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń § 5;

11) zasady obsługi komunikacyjnej, miejsca do parkowania – dojazdy z drogi wewnętrznej 01.KDW, zapewnić na terenie działki min 2 miejsc parkingowe na dom, miejsca parkingowe realizować jako naziemne, w garażach (wbudowane, dobudowane, wolnostojące) lub pod wiatą,

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się;

13) inne ustalenia:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2, szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 25 m, parametry dot. powierzchni i szerokości nie dotyczą działek dla potrzeb dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej, działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,

b) pokazany na rysunku planu proponowany, przykładowy, orientacyjny podział na działki nie jest ustaleniem obowiązującym;

14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

3. **Ustalenia dla terenu 01.KDW (pow. ok. 0,10ha)**

1) Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny, zakończony zatoką do zawracania;

2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja szlaków rowerowych,
- b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; dostępność do sąsiednich terenów bez ograniczeń;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy, wyklucza się sytuowanie budynków, wiat;

5) Inne ustalenia:

a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy; obowiązują przepisy odrębne,

b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;

6) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %.

§ 7. Ustalenia dla obszaru B (dot. dz. 148)

1. **Ustalenia dla terenu 7.ZL (pow. ok.5,73ha)**

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) dopuszczalne zagospodarowanie i zabudowa – wyłącznie obiekty związane z gospodarką leśną, infrastruktura techniczna - pod warunkiem, iż nie wymagają trwałego wyłączenia z produkcji leśnej;

3) wykluczone zagospodarowanie i zabudowa – zakaz sytuowania budynków, zakaz sytuowania miejsc parkingowych;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz parkowania i postoju pojazdów;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują przepisy odrębne,

b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady kształtowania krajobrazu: zakaz sytuowania ogrodzeń;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz sytuowania budynków, w związku z tym nie określa się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowalnej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,

b) maksymalna wysokości zabudowy (np. altany, wiaty, inne obiekty małej architektury) – do 4,0m npt;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – teren podlega ochronie zgodnie z ustawa o lasach oraz ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony o których mowa w pkt 5 lit a;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV z pasem ograniczeń szer. 14m, pokazana na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 ust. 5, pkt 5,

b) ustala się zakaz sytuowania budynków;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg §5;

11) zasady obsługi komunikacyjnej, miejsca do parkowania – dostęp z drogi Olpuch-Konarzyny oraz z dróg wewnętrznych, w tym z drogi 02.KDW, 03.KDW;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się;

13) inne ustalenia – nie określa się;

14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

2. **Ustalenia dla terenów 4.ML (pow. ok.0,98ha) , 5.ML (pow. ok.0.93 ha) ,6. ML (pow. ok.0,93ha)**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa, rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne zagospodarowanie i zabudowa – zieleń, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, budynki mieszkalne jednorodzinne całoroczne, garaże dla potrzeb własnych, mała architektura, wiaty, altany itp.; obiekty i urządzenia towarzyszące, związane z funkcją podstawową, w szczególności urządzenia sportowe, rekreacyjne, niewielkie boiska itp. urządzeń rekreacyjno-sportowych, a także niezbędne dla funkcjonowania ustalonego przeznaczenia urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki itp.;

3) wykluczone zagospodarowanie i zabudowa – zakaz sytuowania budynków w formie szeregowej bądź bliźniaczej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

b) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 7,

c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić kształtowaną zieleń towarzyszącą, w tym wysoką, stosując gatunki adekwatne siedliskowo;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w zagospodarowaniu terenów nakaz zachowania i ochrony zieleni wysokiej, w szczególności wskazanej na rysunku planu,

c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie . w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują przepisy odrębne,

d) obowiązuje standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) zasady kształtowania krajobrazu:

a) wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,

b) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, niekorzystnych krajobrazowo;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości 4m od linii rozgraniczenia terenu dróg wewnętrznych,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, maksymalny wskaźnik intensywności -0,55 ,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej- 18%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 70%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne mieszkaniowe do 8,0m npt, budynki gospodarcze , garaże – do 6,0m npt, altany, wiaty itp. obiekty – do 4,0 m npt,

f) poziom posadowienia parterów nie wyżej jak 0,6m npt,

g) geometria dachów- dla budynków letniskowych, mieszkaniowych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-51 stopni, dla budynków garaży, wiat dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o mniejszych nachyleniach połaci,

h) kolorystyka pokryć - pokrycia w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych; dopuszcza się pokrycie dachu ceramiczne, bitumiczne lub blachodachówką,

i) kolorystyka elewacji - z wykluczeniem jaskrawych barw; elewacja z użyciem materiałów naturalnych takich jak: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina,

j) dla obiektów stanowiących zabudowę towarzyszącą (budynki i budowle, mała architektura) ustala się nakaz nawiązania charakterem i skalą do zabudowy głównej (budynki mieszkalne jednorodzinne); nakaz dostosowania obiektów małej architektury (np. ogrodzeń) kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy głównej, tak by całość stanowiła jednorodną kompozycję,

k) dopuszcza się sytuowanie budynków garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów- obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony, o których mowa w pkt 5 lit c;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren 6.ML biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna z pasem ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m, pokazana na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 pkt 5;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń § 5;

11) zasady obsługi komunikacyjnej, miejsca do parkowania – dojazdy z dróg wewnętrznych przyległych do terenu, zapewnić na terenie działki min 2 miejsca parkingowe na dom, miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub w garażach (wbudowane, dobudowane, wolnostojące), pod wiatą;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się;

13) inne ustalenia:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2, szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla potrzeb zabudowy letniskowej nie mniej niż 25m, parametry dot. powierzchni i szerokości nie dotyczą działek dla potrzeb dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej, działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,

b) pokazany na rysunku planu proponowany, przykładowy, orientacyjny podział na działki nie jest ustaleniem obowiązującym;

14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

3. **Ustalenia dla terenów 02.KDW (pow. ok.0,26ha) , 03.KDW (pow. ok.0,29ha), 04.KDW (pow. ok.0,11ha)**

1) Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna, ciąg pieszo-jezdny;

2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja szlaków rowerowych,

- b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu; dostępność do sąsiednich terenów bez ograniczeń;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy , wyklucza się sytuowanie budynków, wiat;

5) Inne ustalenia :

a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, w otulinie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują przepisy odrębne,

b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;

6) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kiszewa.

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy Stara Kiszewa.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Błaszczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/76/2019

Rady Gminy Stara Kiszewa

z dnia 25 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Kiszewa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Stara Kiszewa

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt Planu był wyłożony w dniach od dnia 14 czerwca 2019 r. do dnia 16 lipca 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stara Kiszewa. W dniu 09 lipca 2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu.

2. Termin składania uwag do projektu Planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) wyznaczono do dnia 31 lipca 2019 r.

3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy
Stara Kiszewa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/76/2019

Rady Gminy Stara Kiszewa

z dnia 25 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz.506) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r poz. 869)

Rada Gminy Stara Kiszewa ustala, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Olpuch nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Stara Kiszewa

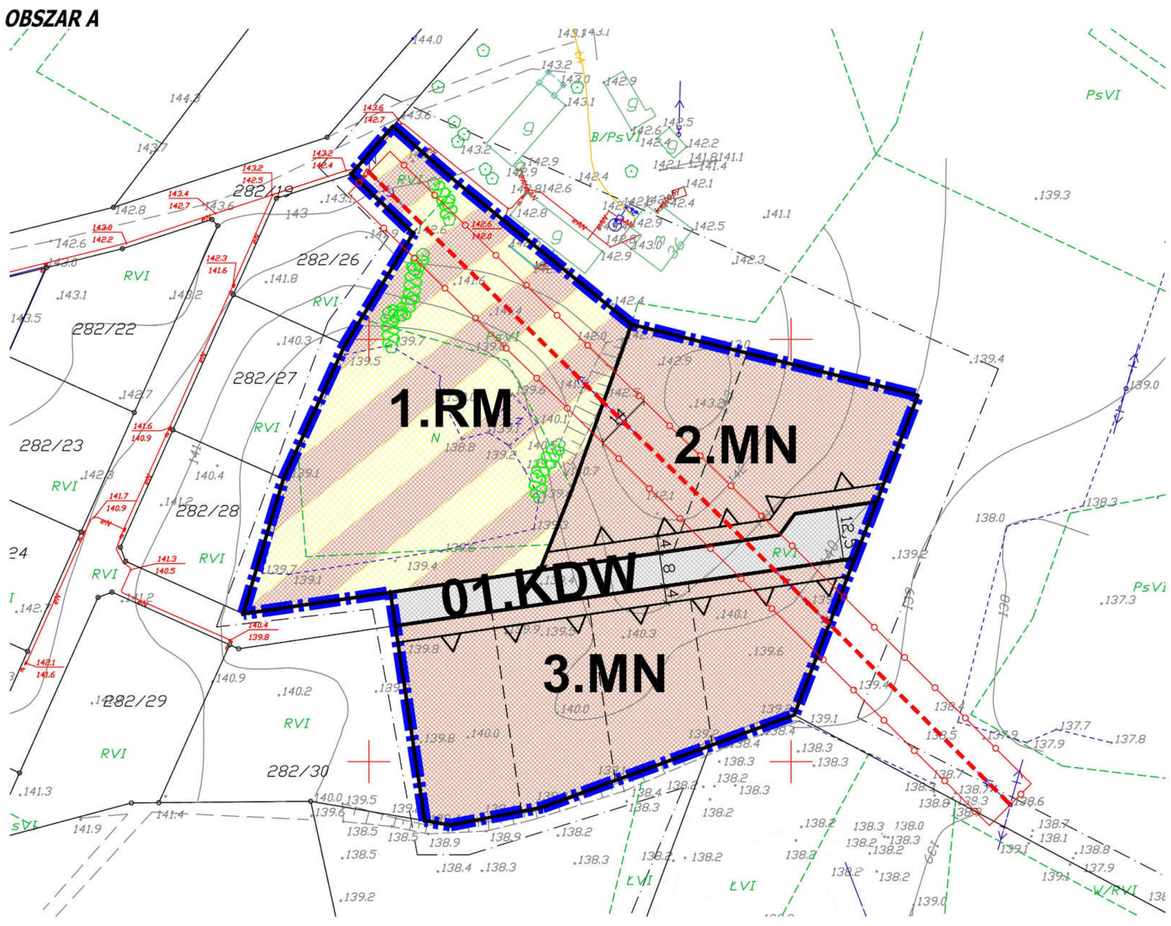
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU OLPUCH W GMINIE STARA KISZEWA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

OBSZAR A

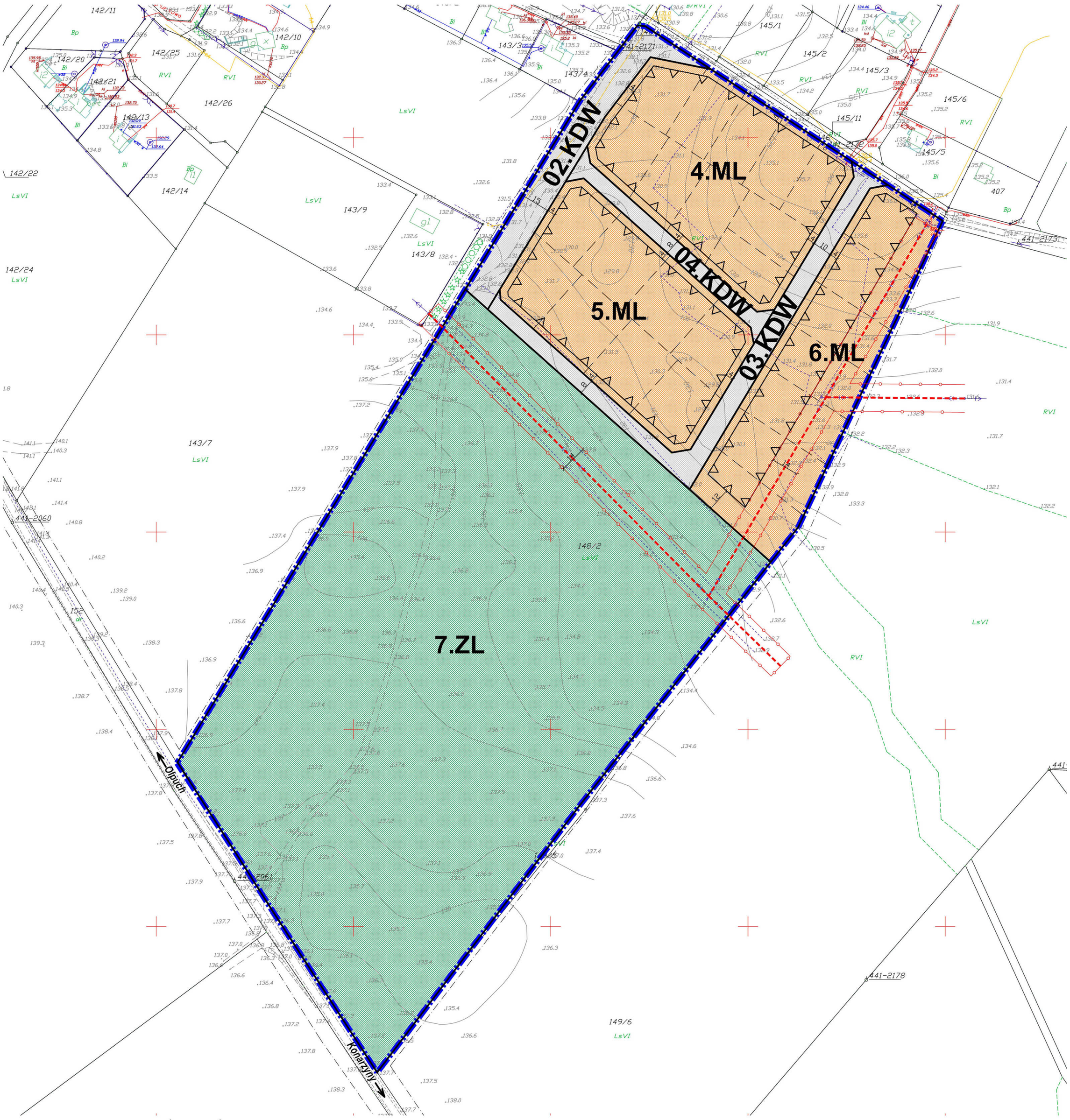


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/76/2019
Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 25 października 2019 r .

LEGENDA:

- *GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO*
- *LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA*
- *NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY*
- **1.RM** *OZNACZENIE CYFROWO - LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE CYFRA OZNACZA NUMER PORZĄDKOWY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:*
- *PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:*
  - *MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ*
  - *ML - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - LETNISKOWEJ, REKREACJI INDYWIDUALNEJ*
  - *RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ*
  - *ZL - TERENY LASÓW*
  - *KDW - TERENY KOMUNIKACYJNE - DROGI WEWNĘTRZNE*
- *CAŁE OBSZARY OPRACOWANIA ZNAJDUJĄ SIĘ W GRANICACH OTULINY WDZYDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO*
- *CAŁE OBSZARY OPRACOWANIA ZNAJDUJĄ SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB 220009 BORY TUCHOLSKIE*
- *CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA "B" ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH*
- *CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA "A" ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY WIERZYCY*
- *CAŁE OBSZARY OPRACOWANIA ZNAJDUJĄ SIĘ W GRANICACH ŚWIATOWEGO REZERWATU BIOSFERY UNESCO BORY TUCHOLSKIE*
- *LINIA NAPOWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ SZEROKOŚCI 14m (PO 7m W OBIE STRONY OD OSI LINII)*
- *ISTNIEJĄCA ZIELEŃ WYSOKA, POJEDYNCZE DRZEWA, GRUPY DRZEW, ZADRZEWIENIA - DO OCHRONY I ZACHOWANIA*
- *PROPONOWANY, ORIENTACYJNY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE*

OBSZAR B



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA KISZEWA
(uchwalone Uchwałą Nr XVIII / 124 / 2004 Rady Gminy Stara Kiszewa z dnia 23.06.2004 r.)

- *orientacyjna granica terenów opracowania MPZP*
- granica gminy
- lasy
- wody
- drogi
- OGÓLNA OCENA WARUNKÓW GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH DLA ROZWOJU BUDOWNICTWA
- obszary o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (obszary występowania gruntów słabonośnych (grunty organiczne, grunty spoiste miękkoplastyczne) oraz obszary płytkiego występowania wód gruntowych (do 2,0 m p.p.t.))
- KOMUNIKACJA
- drogi powiatowe
- wskaźnikowe drogi gminne
- OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH
- formy ochrony przyrody
- granica Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego
- granica obszarów chronionego krajobrazu
- POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY
- Strefa K
- Strefa A
- Strefa C
- Górne Maliki — wspomagające ośrodki usługowe

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU OLPUCH W GMINIE STARA KISZEWA

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: LUTY - PAŹDZIERNIK 2019 r.