Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XXV/228/2008
Rady Gminy Luzino
z dnia 5 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zmiany sposobu użytkowania gazociągu średniego ciśnienia DN 100 na gazociąg wysokiego ciśnienia przebiegającego przez teren działek nr: 1438 w obrębie geodezyjnym Luzino, 164, 285/4, 286/2 i 91/2 w obrębie geodezyjnym Zelewo, 561, 130, 128, 71, 64, 63 i 711 w obrębie geodezyjnym Kębłowo, gmina Luzino.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Załącznik nr 8
do Uchwały Nr XXV/228/2008
Rady Gminy Luzino
z dnia 5 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zmiany sposobu użytkowania gazociągu średniego ciśnienia DN 100 na gazociąg wysokiego ciśnienia przebiegającego przez teren działek nr: 1438 w obrębie geodezyjnym Luzino, 164, 285/4, 286/2 i 91/2 w obrębie geodezyjnym Zelewo, 561, 130, 128, 71, 64, 63 i 711 w obrębie geodezyjnym Kębłowo, gmina Luzino.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Uchwalenie w/w mpzp nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

679

UCHWAŁA Nr XX/190/2008
Rady Gminy Zblewo
z dnia 6 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pinczyn, działka nr 639, gmina Zblewo.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3, ust. 1, art. 15, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 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.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Zblewo, Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pinczyn, działka nr 639, gmina Zblewo.

§ 2

Zmiana planu obejmuje fragment wsi Pinczyn, działka nr 639, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
   1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
   2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
   3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
4) Linia zabudowy – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
5) Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
6) Wysokość zabudowy – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni

terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury).

7) Zabudowa o funkcji wiodącej – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
8) Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
9) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca –1 budynek mieszkalny jednorodzinny o max. liczbie lokali do 2 lokali mieszkalnych w jednym budynku, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej.
10) Zabudowa usługowa – działalność świadczona poza działalnością rzemieślniczą, produkcyjną, transportową z zakresu: handlu, gastronomi, hotelarstwa itp.
11) Dachy dwuspadowe – dachy składające się z kilku dwuspadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
12) Pas techniczny – wydzielony pas terenu biegnący równolegle do istniejących lub projektowanych dróg, do istniejących lub projektowanych tras sieci magistralnych. Pas techniczny może być włączony do istniejącego pasa drogowego. Pas techniczny może być również przeznaczony dla przebiegu infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszych, chodników itp.
13) Przepisy szczegółowe – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.
14) Infrastruktura techniczna i drogowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciagów pieszo – jezdnych oraz uzbrojenie terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągową, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne itp. (z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd).
15) Istniejąca zabudowa o funkcjach innych niż ustaleniach planu – należy przez to rozumieć zabudowę legalną, wzniesioną zgodnie z obowiązującym prawem.
16) Usługi nieuciążliwe – usługi związane z zawodami właścicieli (księgowy, prawnik, architekt, lekarz) oraz handlem, gastronomią, usługami zdrowia itp. pod warunkiem zachowania max. powierzchni użytkowej usług 100m^2. Wykluczone usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp. powodujące jakiekolwiek emisje do środowiska w zakresie hałasu, zapachu, promieniowania elektromagnetycznego, gazów, pyłów, odpadów i innych zanieczyszczeń.
17) Rzemiosło – zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tej osoby i na jej rachunek, przy zatrudnieniu do 50 pracowników – zwaną rzemieślnikiem.
Rzemiosłem jest również zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez wspólników spółki cywilnej osób fizycznych, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tych wspólników i na ich rachunek, zatrudniających do 50 pracowników.
Do rzemiosła nie zalicza się działalności: handlowej, gastronomicznej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów, plastyków i fotografików.
(wg. Ustawy o rzemiośle z dnia 22 marca 1989 r., art. 2, Dz. U.02.112.979 ze zm.).

§ 5

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi, wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
   1) Tereny komunikacji i pasów technicznych
      a) symbol pierwszy – cyfry arabskie (z kropką) oznaczające kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Każdy numer poprzedza cyfra 0 (bez kropki)
      b) symbol drugi – duże litery alfabetu (bez kropki) określające klasyfikację terenu komunikacji
   2) Pozostałe tereny funkcyjne
      a) symbol pierwszy – cyfry arabskie (z kropką) oznaczające kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
      b) symbol drugi – duże litery alfabetu (bez kropki) określające rodzaj funkcji terenu.
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.
   Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.
   1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
      a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
         — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
      b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
         — w 1 budynku dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
         — lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej – garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
         — lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
         — lokalizacja dróg wewnętrznych
         — lokalizacja usług nieuciążliwych o powierzchni użytkowej do 100m^2
         — lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
      c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
         — lokalizacja garaży w piwnicach
         — lokalizacja masztów telefonii komórkowej
         — lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd
   2) MN,U,P – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i rzemiosła
      a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
         — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
         — zabudowa usługowa
         — rzemiosło
      b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

— lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej – garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
— lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
— lokalizacja dróg wewnętrznych
— lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
— obiekty służące reklamie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
— lokalizacja garaży w piwnicach
— lokalizacja masztów telefonii komórkowej
— lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd

2) Tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych, oraz infrastruktury technicznej:
PT – teren pasa technicznego

§ 6

1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Istniejąca zabudowa o gabarytach oraz tereny o funkcji i zagospodarowaniu niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Dotyczy to tylko obiektów i budynków wzniesionych legalnie, zgodnie z obowiązującym prawem.
3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 4 strefy funkcyjne, ujęte w 3 kartach terenu.

1.	**KARTA TERENU Nr 1** wieś Pinczyn 11/740-12-05/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
3.	**Nr STREFY** **1.MN** **POWIERZCHNIA** 0,30 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30% **5.5** Wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby zminimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji; należy ograniczyć wykonywanie budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich prowadzących oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:** Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego), max. 1 kondygnacja podziemna, Max. wysokość zabudowy 10m od poziomu terenu do kalenicy, max. wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. **8.2 Pow. zabudowy:** Do 30% pow. pokrycia działki. **8.3 Dachy :** Dachy dwuspadowe symetryczne. Kąt nachylenia połaci dachowej 30°÷45° dla zabudowy wiodącej, dach musi posiadać kalenicę; rodzaju dachu dla zabudowy towarzyszącej nie określa się. Pokrycie dachówką lub blachodachówką w kolorze ceramiki, brązu, grafitu. Dla zabudowy towarzyszącej dodatkowo dopuszcza się pokrycie z papy w kolorze czarnym, brązowym i kolorze terakota. **8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:** Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Dopuszcza się tynk, cegłę i drewno. Zakaz stosowania sidingu. Kolorystyka elewacji w odcieniach ciepłych pasteli bądź nawiązująca do koloru cegły lub drewna. **8.5 Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały. **8.6 Mała architektura:** Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanej z funkcją wiodącą. **8.7 Linie zabudowy:** Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** **10.1** Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki –900 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną). **10.2** Dopuszcza się scalanie działek

11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW** **11.1** W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, itp. w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki. **11.2** Zakaz lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd.
12.	**KOMUNIKACJA** **12.1** Dojazd z istniejącej drogi dojazdowej gminnej. **12.2** Miejsca postojowe zapewnić na własnej działce w ilości: - 2 miejsca postojowe/ 1 budynek wiodący (za miejsce postojowe uznaje się też garaż).
13.	**INFRASTRUKTURA** **Woda:** Z wodociągu wiejskiego. **Ścieki sanitarne** Dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych wyłącznie tylko jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne specjalistyczne przedsiębiorstwo. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. **Ścieki deszczowe :** 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych **Ogrzewanie:** Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii. **Energetyka:** Z sieci energetycznej. **Utylizacja odpadów stałych:** Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Zaleca się prowadzenie szczególnej selekcji odpadów, w celu umożliwiania ich prawidłowego unieszkodliwiania i odzyskiwania surowców wtórnych.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 20%
16.	**INNE USTALENIA** Należy zapewnić dostęp dla ludności z obszaru opracowania awaryjne źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapas w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

1.	**KARTA TERENU Nr 2** wieś Pinczyn 11/740-12-05/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU** **MN,U,P** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług i rzemiosła
3.	**Nr STREFY** **2.MN,U,P** **POWIERZCHNIA** 0,34 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO** Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO** **5.1** Wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. **5.2** Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. **5.3** Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. **5.4** Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30% **5.5** Wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby zminimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji; należy ograniczyć wykonywanie budowlanych prac ziemnych jedynie do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dróg dojazdowych do nich prowadzących oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej.
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych.
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY** **8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy:** Max. 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza użytkowego), max. 1 kondygnacja podziemna. Max. wysokość zabudowy 10m, od poziomu terenu do kalenicy, max. wysokość posadzki parteru do 0,6 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku. **8.2 Pow. zabudowy:** Do 50% pow. pokrycia działki. **8.3 Dachy :** Dachy dwuspadowe symetryczne. Kąt nachylenia połaci dachowej 30°÷45° dla zabudowy wiodącej, dach musi posiadać kalenicę; rodzaju dachu dla zabudowy towarzyszącej nie określa się. Pokrycie dachówką lub blachodachówką w kolorze ceramiki, brązu, grafitu. Dla zabudowy towarzyszącej dodatkowo dopuszcza się pokrycie z papy w kolorze czarnym, brązowym i kolorze terakota. **8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:** Dopuszcza się stosowanie dowolnych form architektonicznych, pod warunkiem zachowania spójności w obrębie jednej działki lub strefy. Dopuszcza się tynk, cegłę i drewno. Zakaz stosowania sidingu. Kolorystyka elewacji w odcieniach ciepłych pasteli bądź nawiązująca do koloru cegły lub drewna. **8.5 Zabudowa towarzysząca:** Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze), zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą o wysokości do 6m od poziomu terenu. Dla całego zespołu w obrębie jednej posesji obowiązuje jednolite pokrycie, kolorystyka oraz materiały.

	8.6 Mała architektura:	Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanej z funkcją wiodącą.
	8.7 Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**	
	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.	
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**	
	10.1 Dopuszcza się scalanie działek.	
	10.2 Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zachowaniem minimalnej powierzchni działki –1600 m^2 (nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną).	
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**	
	11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, itp. w liczbie minimum 1 drzewo na 300m^2 powierzchni działki.	
	11.2 Zakaz lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd.	
12.	**KOMUNIKACJA**	
	12.1 Dojazd z istniejącej drogi powiatowej.	
	12.2 W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości wynikającej z technologii i programu funkcji	
	12.3 Miejsca postojowe zapewnić na własnej działce w ilości: - 2 miejsca postojowe/ 1 budynek wiodący (za miejsce postojowe uznaje się też garaż).	
13.	**INFRASTRUKTURA**	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne	Do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina. Zaleca się prowadzenie szczególnej selekcji odpadów, w celu umożliwiania ich prawidłowego unieszkodliwiania i odzyskiwania surowców wtórnych.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA**	
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	**STAWKA PROCENTOWA**	
	20%	
16.	**INNE USTALENIA**	
	Należy zapewnić dostęp dla ludności z obszaru opracowania awaryjne źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapas w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.	

1.	**KARTA TERENU Nr 3**		wieś Pinczyn 11/740-12-05/PP
2.	**PRZEZNACZNIE TERENU**		
	PT teren pasa technicznego dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej		
3.	**Nr STREFY**	**01.PT**	**02.PT**
	POWIERZCHNIA	0,05 ha	0,04 ha
4.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**		
	Działania inwestycyjne w zakresie realizacji infrastruktury technicznej powinny zachowywać w maksymalnym stopniu rzeźbę terenu oraz istniejącą zieleń wysoką.		
5.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**		
	5.1 Należy chronić i zabezpieczyć przed zniszczeniem oczka wodne, zadrzewienia śródpolne i cenne zbiorowiska roślinne.		
	5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.		
	5.3 Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.		
6.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**		
	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.		
7.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**		
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.		
8.	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**		
	Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej o formach architektonicznych wynikających z technologii.		
9.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW**		
	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.		
10.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**		
	Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.		
11.	**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**		
	11.1 szerokość w liniach rozgraniczających: - wg rysunku planu		
	11.2 W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej i drogowej		

	11.3 Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami. **11.4** Zakaz lokalizowania masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd.
12.	**KOMUNIKACJA** Pasy techniczne wchodzą w skład istniejącego układu dróg gminnych i powiatowych.
13.	**INFRASTRUKTURA** **Ścieki deszczowe :** Powierzchniowo na teren w granicach własności z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń wodno – prawnych.
14.	**SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA** Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	**STAWKA PROCENTOWA** 0 %
16.	**INNE USTALENIA** Nie występują

Rozdział IV
Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zblewo, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zblewo Nr XIII/65/95 z dnia 27 czerwca 1995 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Zblewo Nr XXX/239/05 z dnia 11 lipca 2005 r. oraz uchwałą Rady Gminy Zblewo Nr V/34/07 z dnia 30 marca 2007 r.

Rozdział V
Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:
1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:1000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§ 10

Zobowiązuje się Wójta Gminy Zblewo do:
1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zblewo.
3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Zblewo.
4) Zobowiązuje się Wójta Gminy Zblewo do umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, zgodnie z art. 30 ust. 1 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11

Uchyla się uchwałę Nr XXIII/179/2001 Rady Gminy Zblewo z dnia 30.01.2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi: Białachowo działka nr 109/3; Bytonia działki nr 128/9, 128/15, 407/5; Piesienica obręb Karolewo działka nr 35/2; Pinczyn działki nr 132/2, 168/5, 177/2, 270/2, 360, 529, 639; Semlin działka nr 95; Zblewo działki nr 850, 869/1, 869/3, 879, 901/3, na terenie gminy Zblewo; w części objętej niniejszym planem miejscowym – tj. dla dz. nr 639 we wsi Pinczyn.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzą w życie z dniem podjęcia uchwały.

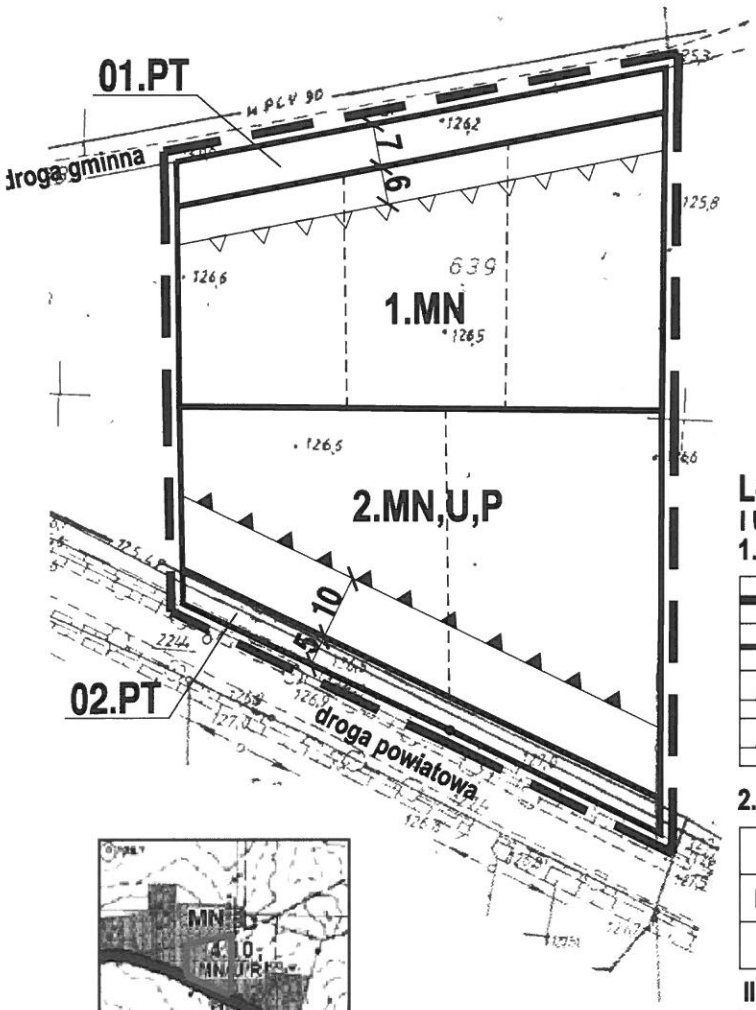
Przewodniczący
Rady Gminy
Janusz Trocha

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XX/190/08
Rady Gminy Zblewo
z dnia 6 listopada 2008 r.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

wieś Pinczyn, dz.nr 639
gmina Zblewo
skala 1:1000

0 10 m 50 m 100 m



skala 1:1000

Legenda

I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granice obszaru objetego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązująca lina zabudowy

2. Ustalenia funkcji terenów

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MN,U,P	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług i rzemiosła
PT	teren pasa technicznego dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej

II INFORMACJE I ZALECENIA

- proponowane nieobowiązujące linie podziału

skala 1:20000

Wyrys ze Studium Uwarunkowan i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zblewo
zatwierdzonego uchwala Rady Gminy Nr XIII/65/95 z dn.27.06.1995 r.
zmienionego uchwala Rady Gminy Nr XXX/239/05 z dn.11.07.2005 r.
oraz uchwala Rady Gminy Nr V/34/07 z dn.30.03.2007 r.

- obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zwartych jednostek osadniczych
- obszary posiadające mpzp uchwalone po 1995r. nr wg opracowania tekstowego
- P 10411 drogi powiatowe

Zalacznik do Uchwały Nr XX/190/08
Rady Gminy Zblewo z dnia 06.11.2008 r.

DIOGENES sp.z o.o.
80-430 Gdańsk, Mierosławskiego 27
tel. (0-58) 341 95 31

Generalny Projektant	mgr inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr. urb.1491/99/PUMiRM	Data wrzesień 2007
Opracowanie graficzne	mgr inż. arch. Agnieszka Sosik mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska	
Umowa 740/12/05	**Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** obszaru działki nr: **639**, wieś Pinczyn gmina **Zblewo**	Nr rysunku 1
Skala 1:1000	**Rysunek planu**	

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XX/190/08
Rady Gminy Zblewo
z dnia 6 listopada 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pinczyn, działka nr 639, gmina Zblewo

Przedmiotem opracowania jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pinczyn, działka nr 639, gmina Zblewo.

Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XX/190/08
Rady Gminy Zblewo
z dnia 6 listopada 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pinczyn, działka nr 639, gmina Zblewo

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, które byłyby nieuwzględnione przez Wójta Gminy.

680

UCHWAŁA Nr XX/191/08
Rady Gminy Zblewo
z dnia 6 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 95 na terenie wsi Semlin.

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3, ust. 1, art. 15, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 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.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Zblewo, Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 95 na terenie wsi Semlin.

§ 2

Zmiana planu obejmuje fragment wsi Semlin, działka nr 95, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
   1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
   2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
   3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku stref funkcyjnych
3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
4) Linia zabudowy – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
5) Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
6) Wysokość zabudowy – dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona od powierzchni terenu w rejonie wejścia głównego do najwyższego punktu kalenicy lub stropodachu (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury).
7) Zabudowa o funkcji wiodącej – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy