DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 3 stycznia 2020 r.

Poz. 60

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2020-01-03 14:18:21

UCHWAŁA NR XIII / 130 / 2019
RADY GMINY ZBLEWO

z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin, gmina Zblewo.

Na podstawie 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 ze zm.), oraz art. 20 ust 1 w związku z art. 15, art. 16 ust 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VII/41/2015 z dnia 24.04.2015r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin, gmina Zblewo.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 nie narusza ustaleń Studium, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Zblewo Nr XVIII/169/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31.05.2012 r..w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zblewo „

3. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznych do niniejszej uchwały nr 1 w skali 1:1000.

4. Integralną część uchwały stanowią:

- Rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 2;
- Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasad finansowania, które należą do zadań własnych gminy stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, a także zasad zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Plan nie wyznacza w obszarze opracowania:

- obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów do organizacji imprez masowych;

- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

§ 3. Oznaczenia literowe dla podstawowego przeznaczenia terenu są następujące:

1) U – tereny zabudowy usługowej

§ 4. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Granice opracowania planu;

2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 5. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

1) Linia zabudowy nieprzekraczalna – linia zabudowy podstawowej bryły budynku której nie można przekroczyć, dopuszcza się wysunięcie za linię zabudowy o maksymalnie 1,5m takich elementów budynku jak schody, ganki, zadaszone tarasy, balkony i wykusze itp., linia zabudowy nie dotyczy podjazdów dla osób niepełnosprawnych;

2) Dachy dwuspadowe – dachy skośne stanowiące przykrycie budynku o tych samych kątach nachylenia dwóch połaci gdzie linia przecięcia się tych dwóch połaci stanowi kalenicę, dopuszcza się dla budynków wieloczłonowych stosowanie dachów dwuspadowych dla poszczególnych części budynku pod warunkiem, że kalenice będą w stosunku do siebie prostopadłe lub równoległe;

3) Dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10º

4) Towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, itp., - poza wymienioną rozumie się zabudowę typu wiaty, altany oranżeria i obiekty małej architektury;

5) Front budynku – elewacja budynku na której znajduje się główne wejście do budynku

6) Powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług podstawowa odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.);

7) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Planowane zagospodarowanie terenu nie może w sposób negatywny trwale zmieniać stosunków0 wodnych; wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować dla nich szkód;

2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych;

3) Wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;

4) Na etapie projektu budowlanego dla projektowanej zabudowy kubaturowej zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;

5) Prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;

6) Na granicy funkcji chronionych należy zachować wszystkie określone przepisami normy;

7) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;

8) Realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich;

9) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. . w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r. poz. 1409), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r. poz. 1408) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2014r. poz. 1348);

10) Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

11) Poprzez dbałość o charakter architektury, w tym kształtowanie bryły i detal architektoniczny związane z architekturą regionu należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzację krajobrazu.

§ 7. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

a) Wymagane estetyczne utrzymywanie elewacji frontowych od strony dróg;

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny lub obiekty objęte ochroną na podstawie ww. przepisów.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna.

a) Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne:

- Istniejąca droga publiczna droga powiatowa nr 2703G;

b) Wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne,

c) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji zawarte są w kartach terenu w 10 niniejszej uchwały.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenie działki, z terenów utwardzonych dróg i parkingów - zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną nastąpi na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci, z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Możliwa rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych. Budowa stacji transformatorowych możliwa w każdym terenie, w ilości zależnej od zapotrzebowania odbiorców na energię elektryczną”..

6. Zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła na paliwa niskoemisyjne.

8. Gospodarka odpadami – należy prowadzić w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z przepisami ogólnymi.

9. Melioracje i urządzenia wodne:

- Należy chronić, konserwować i udrażniać wszelkie cieki z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty 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;
- Projekty budowlane sąsiadujące z urządzeniami melioracyjnymi należy uzgadniać z ich zarządcą.

10. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej znajduję się w kartach terenu.

§ 10. Ustalenia dla terenu objętego planem w postaci kart terenu

1. **Karta dla terenu U**

1. Oznaczenie / powierzchnia 1U, pow. – 0,71 ha

2. Przeznaczenie terenu

a) Funkcje podstawowe i dopuszczone – usługi transportowe, warsztaty samochodowe i inne o podobnym charakterze, zabudowa administracyjno-socjalna, towarzysząca zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty gospodarcze, itp., ,

b) Funkcje wykluczone – wszystkie poza podstawowymi i dopuszczonymi, funkcje mogące znacznie oddziaływać na środowisko,

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Należy kształtować skalę i formę zabudowy tak, aby

- Gabaryty zabudowy były zgodne z wymaganiami w pkt. 7 karty terenu

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6

b) Ustalenia szczegółowe

- Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych
- Lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów – wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej lub przepuszczalne do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych
- Zaleca się gromadzenie wód opadowych roztopowych w celu ich późniejszego wykorzystanie
- Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno– porządkowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Nie występują

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- Zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

a) Intensywność zabudowy

- Wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,6, minimalny wskaźnik 0,0,
- Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki,

b) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki,

c) Kształtowanie nowej zabudowy

- Maksymalne rzędne posadowienia posadzek parteru - 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu, dopuszcza się podpiwniczenie
- Maksymalna wysokość zabudowy - od średniego naturalnego poziomu terenu przy wejściu najwyższego punktu pokrycia dachu nie więcej niż 8,5m, wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- Szerokość elewacji frontowej dowolna
- Forma i geometria dachu – dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównej bryły budynku 15º- 45º

d) Wykończenie zewnętrzne

- Zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną, betonową lub blachą dachówkową w kolorach czerwieni ceglastej, brązowych lub grafitowych

e) Nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na załączniku graficznym do uchwały

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- Nie występują

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

a) Dopuszcza się podział terenu na maksymalnie 2 działki o minimalnej powierzchni 2000m^2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej

b) Dopuszcza się wydzielenie działki z terenu w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojścia i dojazdu

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 20m ,

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) Zasady obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu działek”

- Zgodnie z 9 ust. 1

b) Lokalizacja miejsc postojowych na terenie planu - teren oznaczony symbolem U, w ilości minimum 5 mp. na 20 pracowników (minimum 1 miejsce postojowe) , minimum 2 mp. dla klientów w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe w pobliżu budynku usługowego. Dla funkcji transportowej zgodnie z zapotrzebowaniem.

c) Sieci infrastruktury technicznej:

- Zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §9

d) Dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- Nie przewiduje się

13. Stawka procentowa służąca do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%

§ 11. 1. W obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin w gminie Zblewo uchwalony uchwałą L/243/98 z dnia 18 czerwca 1998r. Rady Gminy w Zblewie (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 47 poz. 172 z dnia 03.08.1998r).

§ 12. Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

2) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do przedmiotowego planu oraz otrzymywania z nich wypisów i wyrysów;

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem 12 ust. 1 który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Burczyk

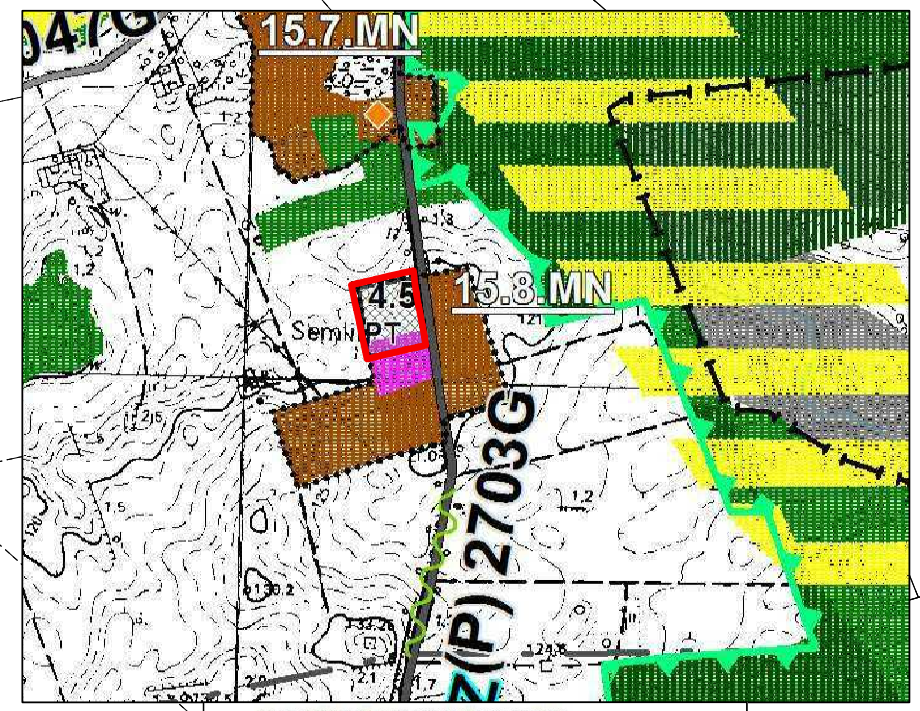
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo dla części działki nr 85, w obrębie wsi Semlin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII / 130 / 2019
Rady Gminy Zblewo
z dnia 27 listopada 2019 r.

Poz. 60

MAPA DO CELÓW IN
SKALA
Sekcje mapy: 6.212.24.17.1; 6
obr. Semlin 0
Starosta Starogardzki
Mapa do celów informacyjnych
Gb-TL.6641.1111.2019

Wyrys ze Studium skala 1:10 000



I.1.TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny zieleni urządzonej(zieleńce, skwery, place zabaw)
- cmentarze
- arboretum - ogród dendrologiczny w Wirtach
- tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, gospodarczej, składów i magazynów
- tereny zabudowy letniskowej
- obszary objęte MPZP uchwalonymi po 1995r. (nr wg tabeli rozdział 3.1.4)

V.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
KATEGORIE DRÓG
- droga krajowa nr 22
- droga wojewódzka nr 214
- drogi powiatowe (nr 2702G - 2704G)

OZNACZENIA

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- U — Tereny zabudowy usługowej

LINIE REGULACYJNE

- Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg

INNE USTALENIA

- Zieleń izolacyjna wysoka i średnia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- mn — Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- p — Istniejąca zabudowa produkcyjna
- KDp — Istniejąca droga powiatowa
- R — Tereny rolne

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

PRACOWNIA PROJEKTOWA MARIA LANDOWSKA			
Treść rysunku	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zblewo dla części działki 85 w obrębie wsi Semlin		
TEMAT:	Rysunek planu	Skala 1:1000	Nr 1
Autor	mgr inż.arch. Maria Landowska		
upr. urbanistyczne nr 1345/9			
Opracowała:	inż. Maria Dobbek		
GRUDZIEŃ 2018			

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XIII/130/2019

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia 27 listopada 2019r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin, gmina Zblewo

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 ze zm.)

Rada Gminy Zblewo rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XIII / 130 / 2019

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia 27 listopada 2019r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin, gmina Zblewo

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 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.)

Rada Gminy Zblewo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 85 obręb Semlin, gmina Zblewo, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.