DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2019 r.

Poz. 3732

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2019-08-08 15:42:51

UCHWAŁA NR VII/80/2019
RADY GMINY ZBLEWO

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3 ust 1, art. 15, art. 17, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze 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 2019 r. poz. 506) na wniosek Wójta Gminy Zblewo, Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, iż nie narusza to ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/169/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 maja 2012 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo, zwaną dalej Planem.

§ 2. Plan obejmuje fragment wsi Borzechowo o pow. ok. 8,62 ha, 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

1) części tekstowej - ustaleń planu;

2) części graficznej – rysunku planu sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także dóbr kultury współczesnej oraz położenie obszaru poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej.

4. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu miejscowego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U/MN –tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) Ut – tren zabudowy usługowej z zakresu infrastruktury usług turystycznych,

d) ZN - tereny zieleni nieurządzonej, krajobrazowej,

e) KDP – teren komunikacyjny, parking,

f) KDL – teren komunikacyjny, dróg publicznych klasy technicznej lokalnej,

g) KDW – tereny komunikacyjne, dróg wewnętrznych,

h) KDX – tereny komunikacyjne - ciąg pieszy,

i) KX – tereny komunikacyjne ciągów pieszych;

5) planowana zieleń - szpalery drzew.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych np. z ustanowionych form ochrony przyrody, takich jak:

1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 4. 1. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1) budynek główny – budynek o dominującej formie i funkcji, znajdujący się zwykle od frontu;

2) budynek pomocniczy –budynek, w którym znajdują się zwykle funkcje uzupełniające, związany z przeznaczeniem terenu lub budynek gospodarczy, garażowy;

3) 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.);

4) funkcja podstawowa – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;

5) infrastruktura techniczna i drogowa - należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowej, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne itp. z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd;

6) 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. drugorzędnych elementów budynku, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie nieprzekraczalne nie dotyczą obiektów

małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) powierzchnia biologicznie czynna - część terenu działki lub terenu określona w%, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi spełniająca wymogi definicji określonej przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

8) 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 wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu do powierzchni tej działki lub wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu;

9) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu oraz przepisy prawa miejscowego (w szczególności dotyczące obszaru chronionego krajobrazu oraz innych ustanowionych form ochrony przyrody). W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu odrębnego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych;

10) stawka procentowa - wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 5, przeznaczony także na niezbędne towarzyszące dojazdy, dojścia, place, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

12) teren infrastruktury usług turystycznych – tereny obsługujące turystykę wodną, plaże, lokalizacje stanicy wodnej, sanitariatów, sezonowej gastronomii;

13) teren ogólnodostępny – teren na którym jest zagwarantowany bezpłatny dostęp dla każdego mieszkańca, teren może pozostawać własnością prywatną;

14) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie - należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

15) wysokość zabudowy – dla budynków dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowalnego (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury), dla innych obiektów budowlanych wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące obszaru planu

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne tereny oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Tereny oznacza się symbolami liczbowo-literowymi, określającymi w kolejności:

1) Tereny komunikacji

a) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

b) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji;

2) Pozostałe tereny

a) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

b) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Przeznaczenie terenów, funkcje podstawowe i funkcje uzupełniające dla poszczególnych wyróżnionych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji nowo realizowanych, a także do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. W wydzielonych liniami rozgraniczenia terenach dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.) oraz dojazdów, dojść.

6. Stacje transformatorowe realizowane w formie budynków wolnostojących należy przekryć dachem dwuspadowym o spadku 45°-30°. Dopuszcza się sytuowanie stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej.

7. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

8. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

9. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne czy budowle technologicznie związane z ustalonym przeznaczeniem.

10. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

11. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny, a także scalenie i podział, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

§ 6. Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Cały obszar planu położony jest w granicach ustanowionych form ochrony przyrody:

1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują przepisy odrębne określone ustawą o ochronie przyrody oraz Uchwałą Sejmiku Woj. Pomorskiego 259/XXIV/16 z 25 lipca 2016 r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r poz. 2942);

2) w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, dla którego obowiązują przepisy ustawy odrębne dotyczące ochrony przyrody oraz Plan zadań ochronnych określony w Zarządzeniu RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r poz. 1161).

2. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zachować swobodny dostęp do wód jeziora Borzechowskiego Małego. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości 1,5m od linii brzegu , a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a także maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, zieleni naturalnej. Ochronie podlegają zadrzewienia śródpolne, przydrożne , oczka wodne i tereny podmokłe.

5. Wzdłuż dróg publicznych i dróg wewnętrznych zaleca się nasadzenia alejowe poza pasem technicznym; a dla niwelacji kontrastu nowej zabudowy z krajobrazem otwartym należy w nowych wydzieleniach dokonać nasadzeń granicznych, najlepiej z gatunków rodzimych.

6. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

7. Wprowadza się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynieryjnej infrastruktury technicznej zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

8. Ustala się w granicach planu następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów MN- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów U/MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) dla terenów ZN oraz Ut – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) dla pozostałych terenów nie określa się wymaganych standardów ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

2. Ogólnodostępnymi terenami w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak publiczne drogi (KDL), drogi wewnętrzne (KDW), ciągi piesze (KDX), tereny parkingów (KDP) , oraz tereny zieleni nieurządzonej, krajobrazowej (ZN), a także tereny Ut .

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) tereny objęte planem należy zasilić docelowo w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;

2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych lokalnych zbiorników wodnych, przeciwpożarowych usytuowanych w granicach poszczególnych terenów;

3) nakaz zapewnienia dla ludności dostępu do awaryjnych źródeł nieskażonej wody pitnej oraz zapewnienia jej zapasów w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnych zakończonych oczyszczalnią ścieków;

2) w okresie tymczasowym, do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w sytuacji dopuszczonej przepisami prawa wodnego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych tj. zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m^3 na dobę; jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m^3, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) po realizacji sieci umożliwiającej włączenie zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować, a wszystkie budynki włączyć do sieci;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się nakaz odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

2) zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, dojazdów, dojść, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do systemu kanalizacji deszczowej, przy czym wody te należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

3) projektowane linie elektroenergetyczne ze względów krajobrazowych wskazane jest realizować jako podziemne kablowe;

4) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;

5) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje istniejących sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) zaopatrzenie w ciepło - z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz, w tym z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przydomowe zbiorniki na propan-butan.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury z zakresu łączności publicznej, telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych i łączności publicznej przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) w granicach terenów mieszkaniowych (MN), mieszkaniowo-usługowych (U/MN) oraz związanych z turystycznym wykorzystaniem (Ut) należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego

gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi techniczno-budowlanymi;

2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

9. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach dróg, ciągów pieszych lub równolegle do nich między liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych a liniami zabudowy.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 2704G – teren 01.KDL, droga relacji Radziejewo-Szlachta.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z projektowanych dróg publicznych: powiatowej 01.KDL oraz z dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągów pieszych (KDX); dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane z tych dróg; w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się ruch rowerowy.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz min 1 msc na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

2) tereny mieszkaniowo-usługowe (U/MN) - 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz min 1 msc na 25 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) w terenach ZN ze względu na uwarunkowania środowiskowe i wynikające z położenia terenów wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;

4) w terenach Ut – 1 miejsce na każde 10 m^2 powierzchni użytkowej;

5) niezależnie od wskazanych powyżej ilości miejsc do parkowania postojowych w terenach o symbolach U/MN i Ut należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na do 6 wydzielonych miejsc, a przy łącznej liczbie miejsc powyżej 6- 2 miejsca;

6) miejsca postojowe do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w drogach wewnętrznych (KDW) należy realizować w liczbie zgodnej z wymaganiami przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania: jako naziemne lub w budynkach, w tym w garażach, jeżeli w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczono ich sytuowanie.

4. Wymagane ustaleniami ust.3 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 1.MN o pow. ok. 1,26 ha, 2.MN o pow. ok.0,76 ha, 3.MN o pow. ok. 1,70 ha, 4.MN o pow. ok. 0,70 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) funkcja uzupełniająca dla terenu 1.MN – nieuciążliwe usługi, handel, gastronomia, w formie usług wbudowanych lokali sytuowanych w budynku mieszkalnym lub w formie samodzielnego budynku, usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków sytuowanych na działce; dla terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN nie dopuszcza się funkcji usługowych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz:

1) wzdłuż drogi 02.KDW, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji pasa zieleni – szpaleru drzew, z wyłączeniem miejsc zjazdu na teren działki; w nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime, adekwatne do warunków siedliskowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni działki;

2) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 0,60;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -40%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 10m npt, wysokość posadzki parteru do 0,6m npt przy wejściu do budynku;

3) geometria dachów:

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dla budynków pomocniczych, towarzyszących (gospodarcze, garaże) dwu lub jednospadowe o nachyleniu 25-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu lub czerwieni;

4) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody, zgodnie z § 6 ust.1.

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

1) w terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązują przepisy odrębne dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego[1)]);

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki -1000 m^2;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

3) dopuszcza się scalenie i ponowny podział, przy zachowaniu następujących zasad:

a) minimalna powierzchnia działki -1000 m^2,

[1)] aktualnie Uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16.08.2016 r. poz. 2942)

b) nie określa się wymaganej minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu działek ani kąta położenia granicy działki względem układu drogowego.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dla terenu 1.MN dopuszcza się zjazdy także z drogi powiatowej 01.KDL.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 11. Ustalenia dla terenu 5.U/MN

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 5.U/MN o pow. ok. 0,61 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; usługi z zakresu handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, stacja obsługi samochodów, usług turystyki;

2) funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa w formie lokalu wbudowanego lub samodzielnego budynku;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;

4) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami usługowymi i mieszkaniowymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz:

1) wzdłuż drogi 02.KDW, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji pasa zieleni – szpaleru drzew, z wyłączeniem miejsca zjazdu na działkę; w nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime, adekwatne do warunków siedliskowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki;

2) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,00;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 12m npt, wysokość posadzki parteru do 0,6m npt przy wejściu do budynku;

3) geometria dachów:

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dla budynków pomocniczych, towarzyszących (gospodarcze, garaże) dwu lub jednospadowe o nachyleniu 25-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu, grafitu lub czerwieni;

4) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody, zgodnie z § 6 ust.1 .

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki -1000 m^2;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości minimum 10 m.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dopuszcza się zjazd także z drogi powiatowej 01.KDL.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 30% .

§ 12. Ustalenia dla terenów 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 6.ZN o pow. ok. 1,09 ha, 7.ZN o pow. ok. 0,57 ha, 8.ZN o pow. ok.0,28 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zieleni nieurządzonej, krajobrazowej – naturalne łąki, naturalne skarpy, trawiaste plaże, nieużytki porośnięte roślinnością siedliskową, oczka wodne , tereny podmokłe, zakrzaczenia; teren ogólnodostępny;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna;, w tym zbiorniki retencyjne związane z ewentualna kanalizacją deszczową obsługująca obszar opracowania planu;

3) funkcje i formy zagospodarowania wykluczone - ustala się zakaz sytuowania zabudowy w formie budynków, dopuszcza się jedynie sanitariaty, pom. porządkowe, altany, zadaszenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy (dot. obiektów kubaturowych) – do 0,5% powierzchni działki;

2) minimalna intensywność zabudowy 0,00, maksymalna intensywność zabudowy 0,05;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy- nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków; forma architektoniczna – dowolna, przy czym ustala się nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, zalecane drewno.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody, zgodnie z § 6 ust. 1.

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

1) ze względu na usytuowanie w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowalnych, z odstępstwami wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego).

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, wyklucza się sytuowanie parkingów, parkowanie dla potrzeb funkcji w terenach KDP.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 13. Ustalenia dla terenów 9.Ut, 10.Ut

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 9.Ut o pow. ok. 0,12 ha, 10.Ut o pow. ok.0,09 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki- teren infrastruktury usług turystycznych; dopuszcza się sezonowe usługi typu drobny handel, gastronomia, usługi obsługujące turystykę wodną- stanice, rybaczówka, hangary na sprzęt wodny, drobne urządzenia sportowe i rekreacyjne, sanitariaty, pomieszczenia porządkowe;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna do obsługi funkcji podstawowej;

3) funkcje wykluczone – obiekty turystyki typu hotel, pensjonat itp.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki;

2) minimalna intensywność zabudowy 0,00, maksymalna intensywność zabudowy 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -40%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy lub w odległości 1,5 od granicy;

2) wyklucza się kondygnacje podziemne;

3) wysokość zabudowy – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne, do 6,0 m npt, wysokość posadzki parteru do 0,3 m npt przy wejściu do budynku;

4) geometria dachów

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu lub czerwieni; dopuszcza się zadaszenia z drewna lub trzciny;

5) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi; w elewacjach zalecane drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody, zgodnie z § 6 ust. 1.

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

1) ze względu na usytuowanie w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowalnych, z odstępstwami wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego).

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych; dopuszcza się oświetlenie terenów.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, parkowanie dla potrzeb funkcji w ternach .KDP; dopuszcza się ścieżki rowerowe, alejki spacerowe.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 14. Ustalenia dla terenu 01.KDL

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 01.KDL o pow. ok. 0,23 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – dróg publicznych klasy lokalnej, istniejąca droga powiatowa 2704G;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna

3) funkcje wykluczone – parkowanie;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz nakaz zachowania istniejącego drzewostanu; dopuszcza się wycinki uzasadnione potrzebami bezpieczeństwa ruchu drogowego, wycinki na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, dopuszcza się uzupełnienia nowymi nasadzeniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

2) standard i wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 15. Ustalenia dla terenów 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 02.KDW o pow. ok0,53 ha, 03.KDW o pow. ok.0,12 ha, 04.KDW o pow. ok.0,06 ha, 05.KDW o pow. ok.0,12 ha, 06.KDW o pow. ok.0,05 ha, 07.KDW o pow. ok.0,08 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – dróg wewnętrznych, dojazdowych;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

2) standard i wyposażenie – jak dla dróg publicznych dojazdowych, dopuszcza się ruch rowerowy oraz miejsca postojowe;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingowa realizować wg wskaźników określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, tj. w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 16. Ustalenia dla terenów 08.KDX, 09.KDX, 10.KDX

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 08.KDX o pow. ok.0,10 ha, 10.KDX o pow. ok.0,08 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – ciągów pieszych, z dopuszczeniem interwencyjnego ruchu pojazdów samochodowych do 3 t;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna, dopuszcza się lokalizacje pomostu w terenie 08.KDX i 10.KDX.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

2) standard i wyposażenie – dopuszcza się ruch rowerowy, wyklucza się miejsca postojowe;

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

§ 17. Ustalenia dla terenów 011.KDP, 012.KDP

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 011.KDP o pow. ok.0,03 ha, 012.KDP o pow. ok.0,03 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny, ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zagospodarowaniu terenu wymóg wyznaczenia min 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 18. W granicach opracowania traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo w gminie Zblewo, uchwalony Uchwałą Nr XLVII/422/2010 Rady Gminy Zblewo z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 9 poz. 250).

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zblewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Burczyk

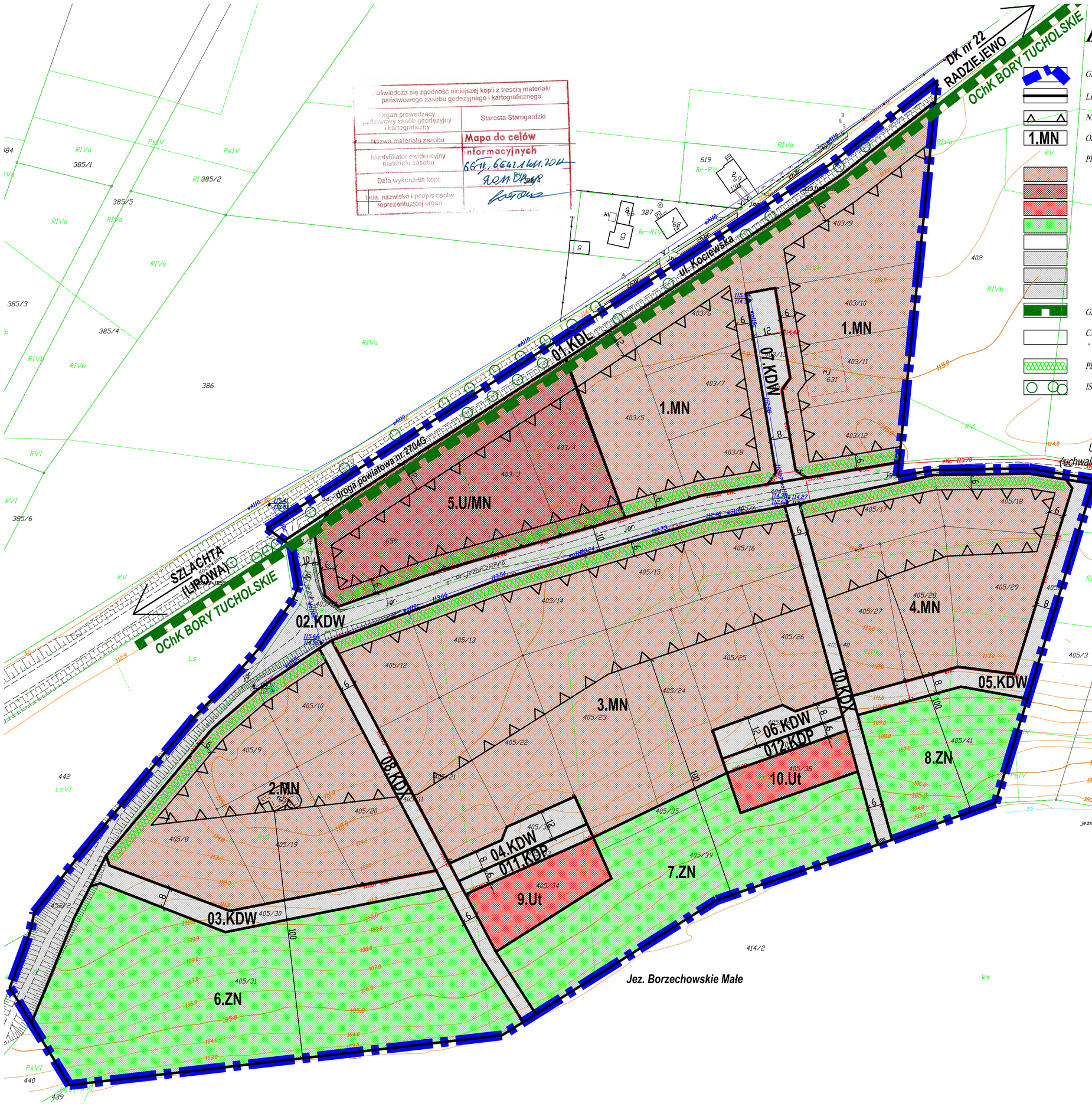
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ZBLEWO NR XLVII/422/2010 Z DNIA 10 LISTOPADA 2010 R. DLA FRAGMENTU WSI BORZECHOWO, W GMINIE ZBLEWO

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

RYSUNEK PLANU

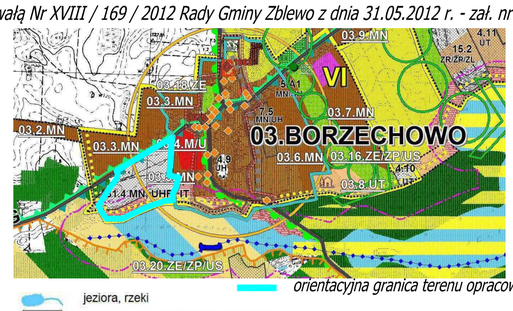
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/80/2019
Rady Gminy Zblewo z dnia 27 czerwca 2019 r .



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.MN – OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
  - MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
  - U/MN - ZABUDOWA USŁUGOWA I/LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
  - Ut - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU USŁUG TURYSTYCZNYCH
  - ZN - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA,
  - KDL - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ LOKALNEJ
  - KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
  - KDX - CIĄG PIESZY
  - KDP - PARKING
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 - PLB 220009 BORY TUCHOLSKIE
- PLANOWANA ZIELEŃ - SZPALERY DRZEW
- ISTNIEJĄCE DRZEWA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBLEWO
(uchwalonego Uchwałą Nr XVIII / 169 / 2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31.05.2012 r. - zał. nr 3, Kierunki)



orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

- jeziora, rzeki
- grunty rolne z zabudową rozproszoną
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- obszary objęte MPZP uchwalonymi po 1995r. (nr wg tabeli rozdział 3.1.4)
- granice obszarów możliwego, docelowego zainwestowania
- granice terenów zwartej zabudowy wsi
- 1.1 M – symbol przeznaczenia terenow rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
- linia 100m od brzegów jezior
- tereny przestrzeni publicznych - ogólnodostępnych, plaż i kąpielisk
- granica "Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie"
- korytarz ekologiczny "Pojezierny-Północny"
- płat ekologiczny "Bory Tucholskie"
- drogi powiatowe (nr 2702G - 2704G)
- miejscowości dla których należy poszukiwać rozwiązań dla ruchu tranzytowego
- postulowane połączenia piesze
- priorytetowe tereny inwestycyjne wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ZBLEWO NR XLVII/422/2010 Z DNIA 10 LISTOPADA 2010 R. DLA FRAGMENTU WSI BORZECHOWO, W GMINIE ZBLEWO

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)
Opracowanie graficzne: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: LISTOPAD 2017 r. - CZERWIEC 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/80/2019

Rady Gminy Zblewo

z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

Rada Gminy Zblewo

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

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 18 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019r** w siedzibie Urzędu Gminy Zblewo. W dniu 08 kwietnia 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 2018r. poz. 1945 ze zm.): **do 30 kwietnia 2019 r.**

3. W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

1) Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, pismo z dn. 24 kwietnia 2019 r. (wpływ 25.04.2019r) – uwaga dot. dz dz. geod. 405/11, 405/35, 405/40 dotyczy projektowanych terenów 08.KDX, 09.KDX, 10.KDX

Treść uwagi:

Wnosi o zmianę zapisu par 15 ust. 2 pkt 1 dot. zapisów dot. przeznaczenia terenów: zamiast zapisu „1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – ciągów pieszych, z dopuszczeniem interwencyjnego ruchu pojazdów samochodowych do 3 t." proponowane brzmienie: „1) funkcja podstawowa – teren komunikacyjny ciąg pieszo-jezdny bez ograniczeń w ruchu pojazdów do 3,5t"

Przedstawione argumenty dot. uwagi: „Wprowadzenie zmiany zapisów planu w zakresie obsługi komunikacyjnej z obszaru 10.KDX dla działek 405/26, 403/16, 405/17, 405/27 i następne powinna zapewniać swobodę komunikacyjną dla wydzielonych działek bez ograniczeń w ruchu komunikacyjnym w tym ruchu samochodów o dopuszczalnej masie do 3,5t – np. samochody dostawcze. Analogicznie teren komunikacyjny 08.KDX powinien zapewniać swobodny dostęp do działek 405/12, 405/21, 405/20, 405/10 i następne. Powyższa zmiana zapewni swobodny ruch komunikacyjny dla właścicieli poszczególnych nieruchomości w tym już wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi:

- uwagi **nie uwzględnia się**, pozostawia się rozwiązanie projektowe jak w wersji projektu wykładanego do publicznego wglądu

Uzasadnienie:

Działki nr 405/26, 405/27, 405/16, 405/17 posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez tereny oznaczone jako 02.KDW, 05.KDW i 06.KDW, analogicznie działki nr 405/10, 405/12, 405/20, 405/21 posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez tereny oznaczone jako 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW. Ze względu na charakter i położenie terenów planowanych ciągów komunikacyjnych 08.KDX, 09.KDX i 10.KDX wprowadzone w planie dotychczasowym z 2010r ograniczenia wjazdu lub ruchu określonych pojazdów jest uzasadniony i racjonalny. Zmiana planu powtarza dotychczasowy zapis dla tych terenów.

2) Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, pismo z dn. 24 kwietnia 2019 r. (wpływ 25.04.2019r) – uwaga dot. dz. geod. 405/35 oraz dz. 405/39, dotyczy projektowanego terenu 09.KDX, 7.ZN

Treść uwagi:

Wniosek o likwidację terenu 09.KDX i włączenie go w teren 7.ZN Wniosek o likwidację terenu 09.KDX i włączenie go w teren 7.ZN

Przedstawione argumenty dot. uwagi: „W ocenie właścicieli nieruchomości ciąg pieszy w tym miejscu jest zbędny i w przypadku sprzedaży na rzecz inwestora zamierzającego realizować funkcję usługową z zakresu usług turystycznych na terenie 10.UT wystarczy komunikacja poprzez ciąg 10.KDX, analogicznie inwestycja na terenie 09.UT wystarczy komunikacja przez teren 08.KDX. Utrzymywanie ciągu pieszego 09.KDX jest w ocenie właściciela nieruchomości zbędne.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi:

- **uwagę uwzględnia się**, odpowiednio zmieniając zapisy tekstowe i graficzne (na rysunku planu) uchwały

Uzasadnienie: Przyjęto argumentację wnioskodawcy.

3) Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, pismo z dn. 24 kwietnia 2019 r. (wpływ 25.04.2019r) – uwaga dot. dz. geod.. 405/39, dotyczy projektowanego terenu 7.ZN

Treść uwagi:

Wniosek o umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu dz. geod. 405/39 znajdującej się

w obszarze 7.ZN poprzez tereny komunikacyjne 10.KDX i 08.KDX

Przedstawione argumenty dot. uwagi: „Brak dojazdu do działki nr 405/39 znajdującej się w strefie 7.ZN powoduje, że jest tylko dostęp interwencyjny poprzez ciągi komunikacyjne 10.KDX i 08.KDX. Umożliwienie swobodnego dostępu pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie 3.5t w tym maszyn rolniczych np. kosiarek jest konieczne w celu zapewnienia właściwego utrzymania terenów zielonych znajdujących się w strefie 7.ZN.”

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi:

- uwagi **nie uwzględnia się**, pozostawia się rozwiązanie projektowe jak w wersji projektu wykładanego do publicznego wglądu

Uzasadnienie:

W celu właściwego utrzymania terenów zieleni w terenie 7.ZN nie jest konieczne wykorzystywanie pojazdów o dopuszczalnej masie 3,5t. Teren 7.ZN interwencyjnie może być obsługiwany poprzez teren 08.KDX i 10.KDX.

Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Burczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/80/2019

Rady Gminy Zblewo

z dnia 27 czerwca 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 2018r. 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 Zblewo rozstrzyga co następuje

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, dopuszczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo stanowiącego zmianę dotychczasowego planu, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) budowę, urządzenie, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziemnym terenów ogólnodostępnych parkingów (tereny o symbolach KDP) ,służących do obsługi terenów przyległych; na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję;

2) budowę docelowej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej;

3) urządzenie ogólnodostępnych ciągów pieszych oznaczonych jako tereny KDX;

4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

§ 2.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2019r poz. 869), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja przyłączy do sieci bądź przebudowy istniejących odcinków sieci będzie zadaniem poszczególnych inwestorów.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska , a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne, ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

3. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Burczyk