

UCHWAŁA NR XVII/214/08
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 27 lutego 2008r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1.

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635 i z 2007r Nr 127, poz.880), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r Nr 172, poz.1441, Nr175, poz.1457, z 2006r Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 Nr 48, poz.327)

Rada Miejska w Kartuzach
na wniosek Burmistrza Gminy Kartuzy
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy KARTUZY, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 24.06.1997 r. zmienionego uchwałą nr XXVII/390/2005 r. Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 06 lipca 2005 r. oraz uchwałą nr XVI/176/07 z dnia 27 grudnia 2007 r.

i

uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1 , zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części terenów zainwestowanych wsi Staniszewo, obejmujący działki nr: 388/5, 388/6 i 157/1, o powierzchni ok. 2,135 ha, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

3. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§ 3.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) części tekstowej- ustaleń planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, które stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

2. Zapisy części tekstowej planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, mające zastosowanie dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach; w skład tych przepisów wchodzi:
 - a)ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz definicje pojęć użytych w planie - zawarte w § 5 uchwały;
 - b)ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 6 uchwały;
 - c)ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody - zawarte w § 7 uchwały;
 - d)ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego - zawarte w § 8 uchwały;
 - e)ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 9 uchwały;
 - f)ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - o których mowa w § 10, zawarte są w kartach terenów w § 16;
 - g)ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zawarte w § 11 uchwały;
 - h)ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości - zawarte w § 12 uchwały;
 - i)ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte w § 13 uchwały;
 - j)ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zawarte w § 14 uchwały;
 - k)ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – o których mowa w § 15, zawarte są w kartach terenów w § 16;
- 2) Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zapisano w kartach terenów zawartych w Rozdziale III, § 16.

4. Dla każdego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego kolejnym numerem porządkowym (od 1 do 4) oraz symbolem literowym (określającym funkcje i przeznaczenie terenu i scharakteryzowanym w pkt 3 karty terenu) obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 16 niniejszej uchwały. Ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów; określają:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie terenu, funkcje;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 9) zasady obsługi inżynierskiej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

§ 4.

1. Ustalenia części graficznej planu zawarte są na rysunku planu, sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust.1, następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego zmianą planu;
 - b) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Użytkowanie terenów:
 - a)1. U - teren usług;
 - b)2. ZE – teren zieleni ekologicznej;
 - c)3. KDW - teren drogi wewnętrznej: ciąg pieszo – jezdny;
 - d)4. KD - teren drogi publicznej;
- 3) zagospodarowanie terenów:
 - a)maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b)wjazd na teren 3 KDW z drogi powiatowej;
 - c)wjazd na teren 1 U z drogi powiatowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
 - a)granica Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz:
 - granica Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK” ,
 - granica obszarów Natura 2000: planowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dolina Górnej Łeby” PLH 220006 i planowanego obszaru specjalnej ochrony ptaków „Lasy Mirachowskie” PLB 22008;
- 5) zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a)strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – cały obszar objęty zmianą planu.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 5.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 1 do 4, a litery - podstawowe kategorie przeznaczenia terenu, scharakteryzowane w pkt. 3 karty danego terenu w § 16.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) 1. U- teren usług; szczegółowy opis przeznaczenia terenu podano w karcie terenu 1U, zawartej w § 16, ust.1;
- 2) 2. ZE - teren zieleni ekologicznej; szczegółowy opis przeznaczenia terenu podano w karcie terenu 2 ZE, zawartej w § 16, ust .2;
- 3) 3. KDW - teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo- jezdny; szczegółowy opis przeznaczenia terenu podano w karcie terenu 3 KDW , zawartej w § 16, ust .3;
- 4) 4 KD - teren drogi publicznej; szczegółowy opis przeznaczenia terenu podano w karcie terenu 4 KD, zawartej w § 16, ust .4.

3. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy: powierzchnia obszaru zabudowanego (tj. zajętego przez budynek lub budynki ograniczona zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażona w procentach (%);
- 2) kalenica główna : najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połączeń wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; za kalenicę główną uważa się najwyższą z występujących na budynku kalenic i położoną najbliżej frontowej granicy działki;
- 3) kąt nachylenia dachu : kąt pochylenia płaszczyzny połączenia względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu ustalony w planie musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Ustalony w planie kąt nachylenia dachu nie dotyczy takich elementów dachu jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykusze;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: maksymalna linia zabudowy budynków, ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych: usytuowanych w całości poniżej poziomu terenu, wykuszy, balkonów, wejścia, schody, podesty , rampy – które mogą być wysunięte do 2,0m poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) 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 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 6) wysokość budynków: wysokość podana w metrach, mierzona od naturalnej warstwy terenu w rejonie głównego wejścia do budynku, do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów, czy elementów stanowiących dominantę, akcent architektoniczny; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się zasady usytuowania budynków w terenie usług: dłuższym bokiem równoległe (lub jednym z boków jeżeli boki budynku są jednakowe) do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 3 KDW, jako kontynuację ustalonej zasady zabudowy;
- 2) ustala się ograniczenie intensywności i gabarytów budynków oraz zachowanie przestrzeni niezabudowanych w celu zachowania i ochrony walorów krajobrazowych obszaru i wzbogacenia przyrodniczego terenu.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach terenu w § 16 ust.1.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, podlegającego ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U.Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami). Dla obszaru Kaszubskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 54/06 (Dz.U. Wojew.Pom. 2006 r., Nr 58, poz.1191).

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”. Dla Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U.Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami).

3. Obszar objęty planem położony jest w obrębie obszarów NATURA 2000: „Dolina Górnej Łeby” - PLH 220006 i „Lasy Mirachowskie” – PLB 220008. Dla obszarów NATURA 2000 obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U.Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami). Dalsze zainwestowanie na obszarze objętym planem nie może znaczący sposób pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) ochrona przed zainwestowaniem terenu torfowo – bagiennego, znajdującego się w południowo – zachodniej części obszaru objętego planem, poprzez jego wydzielenie i ustalenie funkcji zieleni ekologicznej (ZE) - według ustaleń zawartych w karcie terenów w § 16 ust.2;
 - 2) ochrona istniejących cieków umożliwiających odpływ wód z obszarów przyległych;
 - 3) zagospodarowanie części terenu przeznaczonego na usługi jako terenów biologicznie czynnych - według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 16.

4. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów w § 16.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego.

Dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; w strefie tej ustala się wymóg uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań budowlanych i uzyskania dla tych działań opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wskazane zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy.

2. Na obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi na realizację celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U i 4 KD.

3. Określenie zakazów i nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów podano w kartach terenów zawartych § 16.

§ 10.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 16.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustalono przeznaczenie na cele nierolnicze terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 U, 3 KD, 4 KD o łącznej powierzchni 2,13 ha; dla gruntów rolnych klasy IV i klasy V pochodzenia organicznego o łącznej powierzchni 1,3274 ha uzyskano zgodę Wojewody Gdańskiego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 388/5, 388/6 i 157/1, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kartuzach nr XVII/233/00 r. z dnia 21 marca 2000 r. (decyzja PUW Wydział Rolnictwa i Infrastruktury Wsi, nr RIW-IV- 6012/66/99 z dnia 1999.11.30) na wyłączenie z produkcji rolniczej.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603, ze zm) w dziale III, rozdz. 2.

2. Dopuszcza się scalenie wydzielonych działek ewidencyjnych i ich wspólne zagospodarowanie lub inny podział – z uwzględnieniem minimalnych powierzchni działek budowlanych podanych w kartach terenów w § 16.

3. Nie dopuszcza się podziału terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U na działki budowlane.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się rozbudowę systemu komunikacji publicznej - drogi powiatowej nr 10218 (Kartuzy – Mirachowo – Linia), poprzez wydzielenie pasa terenu wzdłuż wschodniej granicy obszaru

- objętego planem oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KD, z przeznaczeniem na realizację chodnika i przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie komunikacyjne terenów przeznaczonych do zabudowy z drogą publiczną – drogą powiatową nr 10218, poprzez:
 - a) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDW;
 - b) bezpośredni zjazd z drogi publicznej – drogi powiatowej nr 10218 na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U, w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - 3) Szczegółowe zasady zagospodarowania dla terenów dróg określono w kartach terenów w § 16.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej zasilanej z wiejskiego ujęcia wody, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej; przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;

2) Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;
- b) jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych; na gminie spoczywa obowiązek skutecznego egzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować (nie dopuszcza się jednoczesnego stosowania kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych);
- c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się wymóg obowiązkowego podłączenia obiektów do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych;

3) Odprowadzanie wód opadowych:

- a)z dachów budynków: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- b)z placów i parkingów: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, do wód powierzchniowych lub do gruntu poza terenem działki budowlanej i terenu objętego inwestycją lub do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych i gruntu) oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych lub do gruntu należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- c)z terenu drogi wewnętrznej: do kanalizacji deszczowej w tej drodze a następnie do odbiornika lub powierzchniowo do cieku, zbiornika, gruntu; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych i osadów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- d)z terenu drogi publicznej: powierzchniowo obrębie tego terenu;

4) Zasilanie w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii;

5) Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

6) Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy);

7) Telekomunikacja:

- a) podłączenie zabudowy do urządzeń telekomunikacyjnych istniejących lub planowanych;
- b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, lub w innych terenach za zgodą właścicieli sieci;

8) Gospodarka odpadami:

- a) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;
- b) inne odpady: gromadzenie i unieszkodliwianie zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Dla obszaru objętego planem nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, określono w kartach tych terenów w § 16.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§16.

Karty terenu dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1. U;

- 1). OZNACZENIE TERENU: 1. U;
- 2). Powierzchnia terenu : ok. 1,675 ha;
- 3).Przeznaczenie, funkcje: **teren usług**; zakres podstawowych funkcji, użytkowania i zabudowy:
 - a)usługi oświaty i kultury oraz urządzeń i obiektów towarzyszących (boiska, tereny rekreacyjne, zieleń, dojścia, dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp), z wykluczeniem: przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt.1 Ustawy „Prawo Ochrony środowiska” (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz.902, z późniejszymi zmianami), podanych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. do tej ustawy (z późniejszymi zmianami) - nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - b)prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony atmosfery, wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w tym terenie pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, przeciwdziałające zagrożeniom środowiska z racji pełnionych funkcji;
 - c)dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w budynku o funkcji usługowej (1 mieszkanie); pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
 - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
 - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- 4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy, usytuowanie budynków:
 - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy –jak na rysunku planu,
 - budynki sytuować dłuższym bokiem (lub jednym z boków jeżeli boki budynku są jednakowe) równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 4. KDW;
 - b) wskaźniki zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna:
 - powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni terenu 1. U;
 - powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu 1.U;
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła, wysokości:

- wysokość budynków: do 10,50m,
 - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualnie poddasze użytkowe),
 - w bryle budynków wprowadzić ryzality rozdrabniające bryłę budynku,
 - wysokość posadowienia parteru: do 0,50 m na najwyższego poziomu (naturalnej warstwy) terenu przy budynku,
 - elewacje budynków: z czerwonej cegły, lub połączenie tynku w odcieniach koloru bezowego z cegłą czerwoną,
 - dach o kącie nachylenia 20 ° do 30 ° - powyższe ustalenie nie dotyczy dachu sali gimnastycznej, dla której kąta nachylenia dachu nie ustala się,
 - pokrycie dachu w kolorze ciemno – czerwonym lub ciemno brązowym;
 - d) inne ustalenia:
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZE;
- 5). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren położony poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy może być zagospodarowany na funkcje niskiej i średniej, rekreacji, ogrodu szkolnego, dojazdów i dojść, parkingów, boisk i urządzeń sportowych, urządzeń technicznych i inżynierskich;
 - b) budynki usytuować w taki sposób, ażeby pełniły funkcje ekranów akustycznych w stosunku do boisk przyszkolnych i terenów rekreacji;
 - c) lokalizacja budynków wymaga rozpoznania geotechnicznego gruntu;
 - d) dla projektowanej zabudowy i nasadzeń zieleni wykonać ocenę oddziaływania na krajobraz z zachowaniem wglądów krajobrazowych w kierunku zachodnim i południowo – zachodnim z drogi powiatowej nr 10218;
 - e) poza terenem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyklucza się nasadzenia drzew (nie dotyczy drzew niskopiennych);
 - f) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń wód gruntowych i powierzchniowych;
 - g) należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego hałasu i wibracji; zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewnić na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodnie z obowiązującymi normami;
- 6). Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) według ustaleń podanych w § 7;
 - b) w terenie przyległym do terenu drogi powiatowej prace ziemne prowadzić w sposób nie szkodzący drzewom;
- 7). Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: według ustaleń podanych w § 8;
- 8). Zasady obsługi komunikacyjnej
- a) ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej – drogi powiatowej nr 10218:
 - poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4.KDW;
 - poprzez istniejący, bezpośredni zjazd, w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - b) wymagania parkingowe (w granicach terenu 1 U):
 - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - minimum 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- 9). Zasady obsługi inżynierskiej: wg ustaleń podanych w § 13 ust. 2;
- 10). Stawka procentowa: 0%.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2. ZE;
--

- 1). OZNACZENIE TERENU: 2. ZE;
- 2). Powierzchnia terenu : ok. 0,265 ha;
- 3). Przeznaczenie, funkcje: **teren zieleni ekologicznej;** zakres podstawowych funkcji, użytkowania i zabudowy:

- a) zakres podstawowych funkcji i użytkowania: zadrzewienia, zakrzaczenia, zieleń niska, wody powierzchniowe;
 - b) ustalenia dodatkowe:
 - wyklucza się lokalizację budynków;
 - wyklucza się lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy
gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: wyklucza się lokalizację budynków;
- 5). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz osuszania terenu, usuwania roślinności, drzew i krzewów;
- 6). Zasady ochrony środowiska i przyrody: według ustaleń podanych w § 7;
- 7). Zasady ochrony środowiska kulturowego: według ustaleń podanych w § 8;
- 8). Zasady obsługi komunikacyjnej
- a) ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej – drogi powiatowej nr 10218, przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1. U;
 - b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;
- 9). Zasady obsługi inżynierskiej: wg ustaleń podanych w § 13 ust. 2;
- 10). Stawka procentowa: 0%.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3. KDW;

- 1). OZNACZENIE TERENU: **3 .KDW**;
- 2). Powierzchnia terenu : ok. 0,130 ha;
- 3). Przeznaczenie, funkcje: **teren drogi wewnętrznej**; zakres podstawowych funkcji i użytkowania:
- a) teren do urządzenia jako ciąg pieszo – jezdny;
 - b) jezdnia, chodniki (z dopuszczeniem rozwiązań bez wydzielania jezdni);
 - c) ustalenia dodatkowe:
 - dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się zieleń (drzewa, krzewy, zieleń niska),
 - wyklucza się lokalizację obiektów reklamowych;
- 4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy
gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: wyklucza się lokalizację budynków;
- 5). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 6). Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) według ustaleń podanych w § 7;
 - b) w terenie przyległym do terenu drogi powiatowej prace ziemne prowadzić w sposób nie szkodzący drzewom;
- 7). Zasady ochrony środowiska kulturowego: według ustaleń podanych w § 8;
- 8). Zasady obsługi komunikacyjnej
- b) ustala się dojazd do terenu z drogi publicznej – drogi powiatowej nr 10218, przez teren 4 KD;
 - b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;
- 9). Zasady obsługi inżynierskiej: wg ustaleń podanych w § 13 ust. 2;
- 10). Stawka procentowa: 0%.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4. KD;

- 1). OZNACZENIE TERENU: **4. KD**;
- 2). Powierzchnia terenu : ok. 0,068 ha;

- 3). Przeznaczenie, funkcje: **teren drogi publicznej**; zakres podstawowych funkcji i użytkowania:
a) zakres podstawowych funkcji i użytkowania: chodnik, zieleń niska;
b) ustalenia dodatkowe:
– dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej (za zgodą zarządcy drogi),
– dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń (drzewa, krzewy, zieleń niska),
– wyklucza się lokalizację nośników reklamowych;
- 4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy
gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: wyklucza się lokalizację budynków;
- 5). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) zakaz nasadzeń drzew;
- 6). Zasady ochrony środowiska i przyrody:
a) według ustaleń podanych w § 7;
b) w terenie przyległym do terenu drogi powiatowej prace ziemne prowadzić w sposób nie szkodzący drzewom;
- 7). Zasady ochrony środowiska kulturowego: według ustaleń podanych w § 8;
- 8). Zasady obsługi komunikacyjnej
a) ustala się dojazd do terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDW;
b) wymagania parkingowe: nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;
- 9). Zasady obsługi inżynierskiej: wg ustaleń podanych w § 13 ust. 2;
- 10). Stawka procentowa: 0%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kartuzy.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Zatwierdzam pod względem
formalno - prawnym
Andrzej Bielewicz- adwokat

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Pobłocki

RP 05 ³⁰ / ¹⁶ / 200⁸
Andrzej Bielewicz

Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/214/108
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 23. lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
„ Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1”.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z zm.) Rada Gminy Kartuzy rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1”.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury drogowej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Staniszewo, działki 388/5 i 388/6 i 157/1”.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Pobłocki

Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII/214/08
Rady Miejskiej w Kartuzach
z dnia 21 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„ Staniszewo, działki nr: 388/5, 388/6 i 157/1”.

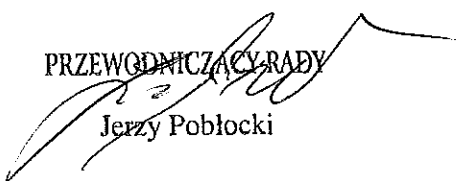
ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Staniszewo, działki nr: 388/5, 388/6 i 157/1”.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z zm.) Rada Miejska w Kartuzach rozstrzyga co następuje:

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ Staniszewo, działki nr : 388/5, 388/6 i 157/1” w dniach od 27 grudnia 2007 r. do 17 stycznia 2008 r. oraz w ustalonym w ogłoszeniach terminie składania uwag do dnia 01 lutego 2008 r. nie wpłynęły uwagi do rozwiązań ustalonych w projekcie zmiany planu.
2. Burmistrz Gminy Kartuzy Postanowieniem z dnia 11 lutego 2008 r .stwierdził brak uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jerzy Pobłocki