

UCHWAŁA NR XIV/96/2008

RADY GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI

z dnia 25 kwietnia 2008 roku

w sprawie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy **Nowogródek Pomorski**

w miejscowości **Giżyn**.

Na podstawie art 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; , z 2004 r.: Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. : Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) Rada Gminy w Nowogrodku Pomorskim uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/189/2006 r. Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Giżyn, gmina Nowogródek Pomorski, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski” , przyjętego uchwałą Nr III/11/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Giżyn.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice ustala rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem miejscowego planu jest funkcja mieszkalna z ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej .
4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:
 - 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego,
 - 2) Załącznik nr 2 – wyrys ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski” ,
 - 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego,
 - 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ilości kondygnacji 2 w połączeniu z wysokim dachem – rozumie się przez to , że dotyczy ilości kondygnacji nadziemnych nie licząc poddasza;
- 2) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą

kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

- 3) terenie elementarnym - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo literowym, dla którego formułuje się ustalenia szczegółowe zawarte w KARTACH TERENU;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji budynków;
- 5) zieleni rodzimej - rozumie się przez to takie nasadzenia nie rosnące wysoko, jak: klon jawor, klon zwyczajny, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, jarząb pospolity, grab zwyczajny, a także niskie drzewa owocowe w postaci zgrupowań lub szpalerów;
- 6) zieleni izolacyjno - osłonowej - rozumie się przez to pas zieleni o minimalnej szerokości 3 m składającej się z gatunków drzew i krzewów dobranych pod kątem tworzenia możliwie zwartej ściany zieleni w okresie całego roku;
- 7) froncie budynku - rozumie się przez to elewację od strony drogi.

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń określających zasady konstrukcji planu miejscowego;
- 2) ustaleń ogólnych;
- 3) ustaleń szczegółowych w formie KART TERENU, dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) postanowień końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

Rozdział I

Zasady konstrukcji planu miejscowego

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu miejscowego - na rysunku planu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono identyfikatorem cyfrowo - literowym (SYMBOL TERENU);
- 2) symbole terenów odpowiadają symbolom w KARTACH TERENU zgrupowanych w § 7 - ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 5. 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) parametry i wskaźnik kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 6) ustalenia komunikacyjne;
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

2. Symbol w KARCIE TERENU odpowiada symbolowi na rysunku planu.

3. Obszar planu miejscowego dzieli się na następujące tereny elementarne oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZI – zieleń izolacyjna ,
- 3) KDW- ulica wewnętrzna,
- 4) KDW-p - ciąg pieszo-jezdny,
- 5) Kx - urządzeń uzbrojenia podziemnego;

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. 1. W zakresie podstawowej funkcji obszaru objętego planem miejscowym ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkalną wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) z uwagi na wymagania funkcjonalno przestrzenne:

- a) podstawową funkcję jako mieszkalną związaną z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem w obrębie miejscowości Giżyn,
- b) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;

2) z uwagi na wymagania środowiskowe i kulturowe:

- a) kształtowanie zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury występującej w gminie,
- b) wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych wprowadzenie drzew i krzewów w formie liniowej w celu tworzenia powiązań ekologicznych oraz kształtowanie pasów zieleni izolacyjno osłonowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

3) z uwagi na wymagania kompozycyjno estetyczne:

a) zobowiązuje się do uwzględnienia zabytkowego otoczenia działek i kształtowania zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury występującej w miejscowości Giżyn,

b) zachowania, konserwacji i rewaloryzacji historycznych:

- założeń zieleni komponowanej oraz rozplanowania i składu gatunkowego zieleni,
- rozplanowań dróg i ścieżek,
- elementów małej architektury, tj. ogrodzenia, bramy, rozplanowań dróg i ścieżek
- jednolite ogrodzenie działek wzdłuż pierzei drogi 01 KW,

c) prostopadłe granice wydzielanych działek do ciągów komunikacyjnych,

d) minimalną powierzchnię zabudowy oraz zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,

e) obowiązujące linie zabudowy wzdłuż dróg,

f) ustawienie kalenic dachów w stosunku do ciągów komunikacyjnych,

g) obowiązujące szerokości frontów budynków.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zgodność projektowanej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu z dopuszczalnymi w obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z 22 marca 2005r. (Dz.Urz.Woj. Zach. Nr 25 poz. 497);

2) obowiązek przestrzegania zakazów i nakazów dotyczących całego obszaru objętego planem z racji położenia w strefie ochrony pośredniej Jeziora Sulimierskiego:

a) zakazuje się:

- budowy nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy z Jezioro Sulimierskiego,
- tworzenia jakichkolwiek podziemnych ujęć wody, które mogą niekorzystnie wpływać na poziom wód w jeziorze,
- lokalizowania zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu paliw, olejów, materiałów łatwopalnych itp.,

b) nakazuje się:

- kontrolowania szczelności zbiorników na ścieki,

3) nakaz stosowania zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni;

4) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia;

5) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;

- 6) z uwagi na położenie terenu objętego planem w obszarze parku w Giżynie wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 214, określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zobowiązuje się Inwestora do uwzględnienia zabytkowego otoczenia działek i kształtowania zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury występującej w miejscowości Giżyn.
 - b) uzgadniania dokumentacji projektowej oraz wszelkich prac porządkowych i rewaloryzacyjnych z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - c) zobowiązuje się Inwestora do zachowania ,konserwacji i rewaloryzacji historycznych:
 - założeń zieleni komponowanej oraz rozplanowania i składu gatunkowego zieleni,
 - rozplanowań dróg i ścieżek,
 - elementów małej architektury , tj. ogrodzenia, bramy i inne,
4. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarte są w § 8 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w kartach terenu w punkcie 3.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenu jednym wjazdem (z wykorzystaniem istniejącego) z ulicy dojazdowej 01 KDW z dojazdem z terenu leśnego poza obszarem opracowania;
 - 2) prowadzenie projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych w oparciu o istniejące i projektowane sieci gminnej infrastruktury technicznej.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z przewidzianego do rozbudowy systemu wodociągowego w ulicy 01 KDW w liniach rozgraniczenia dróg sieć wodociągową o zakładanej średnicy od 70 do 110 mm- wg zasad określonych w rysunku planu z ujęcia wody w Giżynie;
 - b) wymóg zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenów komunikacyjnych niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi (możliwa lokalizacja w ciągach komunikacyjnych lub terenach zieleni publicznej);
 - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną w liniach rozgraniczenia ulicy sieć kanalizacji sanitarnej o zakładanej średnicy 200mm – wg zasad określonych graficznie w rysunku planu do istniejącej oczyszczalni ścieków w Myślborzu;
 - b) do czasu zrealizowania oczyszczalni i kanalizacji sanitarnej obowiązuje gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo wybieralnych z wywozem fekalii na najbliższą oczyszczalnię ścieków za wyjątkiem terenów położonych w zasięgu wody Q = 1%.
 - c) po zrealizowaniu projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie poszczególnych obiektów położonych na terenach będących w ich zasięgu.
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad

zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem.

3)w zakresie elektroenergetyki:

a) dla zapotrzebowanej mocy ok. 350 kW z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV : Giżyn Wieś S -2109;

b) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci w drodze 01 KW,

c)w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 0,4kV;

4)w zakresie telekomunikacji:

łączość telefoniczną rozdzielczą linią kablową poprzez centralę telefoniczną w Nowogródku Pomorskim.

5)W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

przewiduje się systemy zaopatrzenia w ciepło jako ogrzewanie indywidualne.

6) Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej nie wymienionej w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, w razie wystąpienia uzasadnionej potrzeby, w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych.

7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się:

obszar objęty planem, o którym mowa w § 1.1. do chwili zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną oraz zielenią publiczną może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych:

1. Teren przeznaczony na zielen izolacyjną o symbolu 1 ZI		
1)	Przeznaczenie terenu:	zielen izolacyjna,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, b) zakaz grodzenia terenu, c) urządzenie zieleni z uwzględnieniem nasadzeń gatunkami rodzimymi drzew i krzewów
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości.
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust. 3 pkt 6
6)	Ustalenia komunikacyjne	zachować możliwość dojścia na teren z ulicy 01KDW lub ciągu pieszo-jezdnego 03 KDW-p

2. Teren przeznaczony na zielen izolacyjną o symbolu 2 ZI		
1)	Przeznaczenie terenu:	zielen izolacyjna,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	d) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, e) zakaz grodzenia terenu, f) urządzenie zieleni z uwzględnieniem nasadzeń gatunkami rodzimymi drzew i krzewów
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości.
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6.3.6

6)	Ustalenia komunikacyjne	zachować możliwość dojścia na teren z ulicy 01KDW lub ciągu pieszo-jezdnego 03 KDW-p
----	-------------------------	--

3. Teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o symbolu 3 MN

1)	Przeznaczenie terenu:	zabudowa mieszkalna, dopuszcza się usługi wbudowane w parterze typu: gabinety lekarskie, kancelarie prawne,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki wolnostojące , b) wysokość budynku 2 kondygnacje, do 9,50 m, konstrukcja budynku typowa dla lokalnych tradycji. naturalne materiały budowlane, c) garaż i pomieszczenia gospodarcze wbudowane lub wolnostojące , d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 25° do 45 °, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, e) ogrodzenia działki jednolite o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20 % powierzchni działki, g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, h) linie zabudowy - według rysunku planu.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 1000 m² , maksymalnie do 2 działek, b) szerokość frontu działek – minimum 25 m, c) głębokość działek – minimum 25 m,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust. 3 pkt 6
6)	Ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa komunikacyjna z ulicy 01 KDW poprzez drogę leśną (parkową) poza obszarem opracowania, b) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ramach poszczególnych działek w ilości minimalnej 2 miejsca na 1 działkę.
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci w ulicy 01 KDW lub terenu 02 Kx,

4. Teren przeznaczony na ulicę dojazdową wewnętrzną o symbolu 01 KDW

1)	Przeznaczenie terenu:	Droga wewnętrzna– dojazdowa
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,

3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust. 3 pkt 6
6)	Ustalenia komunikacyjne:	a) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy : minimum 10,0 m,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury	Dopuszcza się zaprojektowanie sieci wodociągowej, sieci energetycznej kablowej 0,4 kV dla potrzeb p.poż. i oświetlenia terenu o symbolu ZI -zieleni izolacyjnej ,

5. Teren przeznaczony na cele urządzeń uzbrojenia podziemnego o symbolu 02 Kx

1)	Przeznaczenie terenu:	Urządzenia uzbrojenia podziemnego,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust. 3 pkt 6
6)	Ustalenia komunikacyjne:	Dopuszcza się ciąg pieszy o szerokości minimum 1,0 m
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury	Dopuszcza się zaprojektowanie sieci wodociągowej, sieci energetycznej kablowej 0,4 kV dla potrzeb p.poż. i oświetlenia terenu o symbolu ZI -zieleni izolacyjnej ,

6. Teren przeznaczony na ciąg pieszo-jezdny o symbolu 03 KDW-p

1)	Przeznaczenie terenu:	Niepubliczny ciąg pieszo-jezdny,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu	Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.3.pkt 1 i 2
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust. 3 pkt 6
6)	Ustalenia komunikacyjne:	a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu : 5,0 m b) jezdnia o szerokości : minimum 3,0 m,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury	a) istniejąca sieć wody pitnej i p.poż. z gminnej sieci wodociągowej, b) projektowana kanalizacja gminna, c) istniejąca sieć energetyczna kablowa 0,4 kV,

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

- § 8. W granicach niniejszego planu na cele nierolne i nieleśne, dokonano Uchwałą Nr XXV/ 165 / 2002 Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim z dnia 16 lipca 2002 r.
- § 9. W obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nowogródek Pomorski Nr XXV/165/2002 z dnia 16 lipca 2002r.
- § 10. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu (zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 0%
- § 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Nowogrodka Pomorskiego.
- § 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Nowogrodku Pomorskim.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy