Uchwała Nr VIII/45/2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/244/2014 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 05 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

Rada Gminy Smętowo Graniczne
u c h w a l a co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo, gmina Smętowo Graniczne, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Smętowo Graniczne", uchwalonego uchwałą Nr XVIII/220/2013 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 13 grudnia 2013 r.
2. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **4,47 ha**.
4. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, tj. na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
1) rozdział 1 - Przepisy ogólne;
2) rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem;
3) rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów;
4) rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **głównej bryle budynku** – rozumie się przez to zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły

budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;

2) **kąt nachylenia dachu** - rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; ustalony kąt nachylenia dachu dotyczy głównych połaci i nie odnosi się do dachów nad takimi elementami jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;

3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne głównej bryły budynków, linie nie dotyczą takich drugorzędnych elementów budynków jak np. wykusze, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podjazdy i balkony; linie dotyczą również budowli takich jak: wiaty, reklamy wolnostojące; w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków usytuowanych bliżej niż wyznaczona linia nieprzekraczalna względem dróg;

4) **miejscu postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku; m.p – skrót zastosowany w dalszej części uchwały;

5) **obiektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

6) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące w dniu uchwalania planu, a także przepisy prawa miejscowego;

7) **reklamie, urządzeniach reklamowych** – rozumie się przez to umieszczone w polu widzenia użytkowników dróg i ciągów pieszych wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, wywieszka, banner, billboard, flaga itp. umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą); nie dotyczy to znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej, formach ochrony zabytków lub formach ochrony przyrody;

8) **stawce procentowej –** rozumie się przez to wysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **szyldzie-** rozumie się przez to tablicę lub wywieszkę umieszczoną na budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, podającą nazwę, nazwisko właściciela, adres, informacje o rodzaju działalności, zakresie usług, godzinach otwarcia itp.:

10) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik liczbowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy (dotyczy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych w granicach działki) do powierzchni działki;

12) **wysokości zabudowy** - dla budynków rozumie się przez to wysokość definiowaną w rozporządzeniu dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie]; przy czym dopuszcza się montaż na dachu urządzeń do wysokości 3m dla budowli i obiektów małej architektury – rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu u podnóża budowli, obiektu do najwyższego jej punktu ponad ziemią..

§ 4. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.
2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:
1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §5 niniejszej uchwały;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §6 niniejszej uchwały;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §7 niniejszej uchwały;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §8 niniejszej uchwały;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §9 niniejszej uchwały;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - §10 niniejszej uchwały;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §11 niniejszej uchwały;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - §12 niniejszej uchwały;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej **-** §14 niniejszej uchwały;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w §15 niniejszej uchwały;
12) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów –tzw. karty terenów - §16 niniejszej uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1 - rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenie literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie
   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) U,MN – tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
   c) US – tereny sportu i rekreacji,
   d) K – tereny infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków,
   e) KDW – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) projektowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §16 niniejszej uchwały.

6. W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w §16.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.
Przeznaczenie terenów

1. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) **MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
   a) podstawowa forma zabudowy- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
   b) dopuszcza się obiekty towarzyszące typu garaż wolnostojący lub dobudowany, budynek gospodarczy, wiata, altana; przy czym na jednej działce nie więcej jak dwa budynki towarzyszące, a garaże na maksimum 2 stanowiska,
   c) dopuszcza się usługi jako wbudowane lokale w budynek mieszkalny, nieuciążliwe i dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,
   d) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzoną, małą architekturę,
   e) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy;

2) **U,MN – zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej**
   a) usługi z zakresu usług nieuciążliwych bądź rzemiosła usługowego, w szczególności stacja paliw LPG, myjnia samochodowa bezdotykowa,
   b) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów związanych z przeznaczeniem urządzonych na terenie,
   c) dopuszcza się sytuowanie funkcji mieszkalnej jako towarzyszącej funkcji podstawowej np. w formie wbudowanych lokali mieszkalnych, bądź budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla prowadzącego usługę,
   d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki, w tym obiekty magazynowe związane z funkcją podstawową,
   e) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzoną, małą architekturę,
   f) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy;

3) **US – tereny sportu i rekreacji**
   a) dopuszcza się zagospodarowanie z zakresu usług sportu i rekreacji, w szczególności boiska sportowe, plac zabaw,
   b) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzoną, małą architekturę, parkingi związane z przeznaczeniem urządzone na terenie,
   c) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu lub obszarów sąsiednich;

4) **K – tereny infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków**
   a) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
   b) dopuszcza się zieleń urządzoną, małą architekturę;

5) **KDW – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne.**

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu i zabudowy.

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały określone w §16 niniejszej Uchwały poprzez zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki, linie zabudowy, parametry.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1- rysunek planu);

2) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;

3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą zieleń wysoką wzdłuż rowu stanowiącego północno-wschodnia granice obszaru opracowania oraz projektowaną, wskazaną na rysunku lokalizację pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej do ukształtowania (teren 6.U,MN);

4) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących na terenie działek mieszkaniowych (tereny MN);

5) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;

6) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury Kociewia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi wg § 16:

7) obiekty małej architektury, a także ogrodzenia należy dostosować materiałowo i kolorystycznie do zabudowy terenów, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni; maksymalna wysokość: 1,5 m; wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych betonowych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych;

8) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków**;** nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie (np. pod względem kolorystyki, stosowanych materiałów, proporcji, geometrii dachów) wpisywać się w istniejące zagospodarowanie i zabudowę;

9) dla rozbudów, nadbudów i przebudów dopuszcza się zastosowanie indywidualnych form geometrii dachów, w tym zachowanie istniejących; w sytuacjach gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone planem dla danego terenu wskaźniki i parametry dotyczące wysokości, powierzchni zabudowy dopuszcza się ich zwiększenie jednak nie więcej jak o 1m (dot. wysokości), 10% (dot. powierzchni zabudowy).

§7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. Istniejąca zieleń – zadrzewienia wzdłuż rowu podlega ochronie w całym obszarze planu. Usunięcie drzewostanu wyłącznie z zachowaniem wymagań przepisów ustawy o ochronie przyrody, dopuszcza się cięcia sanitarne.

3. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów 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.

4. W obszarze planu ustala się:

1) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w **§16;** w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;

2) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa; ustala się że tereny MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej lub ochrony archeologicznej, nie występują zabytki ani chronione dobra kultury współczesnej.

§ 9.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu występują przestrzenie publiczne takie jak ogólnodostępny teren sportu i rekreacji - teren 1.US.

2. W terenie 1.US obowiązują następujące ustalenia:
1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;
3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia terenu;
4) przy sytuowaniu miejsc parkingowych wymagane zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne położone w granicach opracowania. Na cele nierolnicze przeznacza się łącznie grunty rolne o pow. **ok. 3,92 ha**, w tym:

1) **ok. 1,51 ha** gruntów klas RIIIa i ok. **0,11 ha** gruntów klas RIIIb, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.057-602-648/14 z dnia 14 stycznia 2015 r.;

2) dla ok. **1,97 ha** gruntów rolnych klas RIII uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia w dawnym tzw. planie miejscowym – ogólnym - gminy Smętowo Graniczne;

3) pozostałe grunty rolne o pow. ok. **0,32 ha** to grunty zmieniające przeznaczenie wprost poprzez uchwalenie planu.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie działek, a także scalania i podziały nieruchomości, przy czym nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w kartach terenu zawartych w §16.

3. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów.

4. Parametry nowowydzielanych działek w terenach, dla których plan dopuszcza podziały wg ustaleń szczegółowych zawarto w §16.

5. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;

4) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych, zgodnych potrzebami technologicznymi;

5) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

6. Wskazany na rysunku planu proponowany podział wewnętrzny geodezyjny nie ma charakteru obowiązującego, pokazuje jedynie zasadę podziału; ostateczne linie podziału geodezyjnego wymagają ustalenia w projekcie geodezyjnego podziału sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

7. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ **12.**
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych (§ **16**) dla poszczególnych terenów:
   1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;
   2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej lub z zakresu elektroenergetyki;
   3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.
2. W granicach opracowania planu znajduje się oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokościach po 7,0m (dla linii SN) na każdą stronę od osi linii. Zasięgi pasa ograniczeń pokazano na rysunku planu. W pasie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a budynki z pomieszczeniami n pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed promieniowaniem pól elektromagnetycznych.

§ 13.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar planu powiązany jest komunikacyjnie z terenami otaczającymi drogami gminnymi- ul. Kosznickiego oraz ul. Gdańską.
2. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się:
   1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) lokalizację miejsc postojowych;
   3) zieleń;
   4) małą architekturę.

3. Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilościach wynikających z odpowiednich ustaleń szczegółowych.

4. Dopuszcza się by drogi wewnętrzne (ich parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu) podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego.

§ 14.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej

2) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;
2) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
4) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
5) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do źródeł awaryjnych.

3. Obszar planu położony jest w całości w granicach obszaru aglomeracji ściekowej wyznaczonej na podstawie ustawy prawo wodne, z oczyszczalnią w Kopytkowie. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych;
2) obowiązuje docelowe pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w Kopytkowie poprzez system kanalizacji sanitarnej;
3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne szczelne zbiorniki bezodpływowe; po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
4) nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) z terenów dróg utwardzonych, placów i parkingów - do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi
3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie w warunkami przyłączenia; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę oraz wymianę na sieć kablową;
2) realizacja sieci i urządzeń zgodnie z przepisami prawa energetycznego;
3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, przy czym dopuszcza się realizację stacji bezpośrednio przy granicy działki.

6. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną - systemy indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz - możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z sieci gazociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci lub z indywidualnych źródeł.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) dopuszcza się włączenie terenów objętych opracowaniem do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, a także w pozostałych terenach, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej o ile nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;

4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

5) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w § 16 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

9. Gospodarowanie odpadami stałymi:

1) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

2) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca gromadzenia odpadów.

§ 15.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji).

2. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, poza terenami, o których mowa w ust.1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych nie ustanowiono zakazu ich sytuowania.

Rozdział 3
Ustalenia dla wydzielonych terenów

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów - Karty terenów

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US o pow. ok. 1,41 ha

1) Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji:

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 1 pkt 3,

b) wyklucza się budynki w formie zabudowy stałej ,

c) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane usługowe, handlowe, sanitarne związane z organizacją imprez;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

a) nie określa się parametrów kształtowania zabudowy stałej ze względu na zakaz jej sytuowania,

b) dla zabudowy tymczasowej ustala się:

- wysokość do 6m npt,
- powierzchnia zabudowy maksymalna dla pojedynczego obiektu do 100 m^2,
- geometria dachu - dowolna,

c) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;

3) Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

c) obiekty małej architektury, zieleń, ogrodzenie – realizowane wg kompleksowego projektu, ze zharmonizowaną kolorystyką i rozwiązaniami materiałowymi;

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia zawarte w §9 Uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w granicach terenu ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z ul. Kosznickiego,

b) w granicach terenu wymóg realizacji miejsc postojowych dla rowerów,

c) maksymalna dopuszczalna liczba miejsc postojowych na terenie – 15 msc, w tym min 2 miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,;

10) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) Stawka procentowa: 0 % (ze względu na fakt, iż teren stanowi własność komunalną).

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.MN o pow. ok. 0,34 ha, 3.MN o pow. ok. 0,66 ha,

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 1 pkt 1,

b) wyklucza się budynki hodowlane, inwentarskie;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w tym w odl. 5m od linii rozgraniczenia dróg,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 0,8;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 30%;

f) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,0m,
- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
- dla budynków garażowych: nie więcej niż 6,0m,

g) poziom posadowienia parteru dla nowych budynków nie wyżej jak 0,6 m npt przy głównym wejściu do budynku,

h) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk; kolorystyka elewacji: dowolna, z wykluczeniem jaskrawych barw,

i) parametry dachu:
- kształt dachu dla nowych budynków: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci głównych: 30° - 45°, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta,
- dopuszcza się okna połaciowe oraz w lukarnach, facjatach,

j) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równoległy,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
- dla zabudowy wolnostojącej wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy, o ile spełniają warunki określone w przepisach odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych (dot. parametrów długości, wysokości);

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
a) powierzchnia nowowydzielanej działki: nie mniej niż 600m^2,
b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły do pasa drogowego z którego obsługiwana jest działka;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych, dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne związane z ew. prowadzoną działalnością;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały;

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie dotyczy;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:**
a) dojazd do terenów z dróg gminnych lub z dróg wewnętrznych 8.KDW i 9.KDW, przy czym jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,
b) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 1 miejsce/1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MN o pow. ok.0,27 ha, 5.MN o pow. ok. 1,04 ha

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 1 pkt 1,
   b) wyklucza się lokalizację nowych budynków hodowlanych, inwentarskich;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   a) formy zabudowy: wolnostojąca,
   b) linie zabudowy:
   - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   - w terenie 5.MN linie zabudowy nieprzekraczalne od strony rowu - w odl. 10m od linii rozgraniczenia, zgodnie z rysunkiem planu,
   - obowiązującej linii zabudowy – nie wyznacza się,
   c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30,
   d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 0,60;
   e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 40%;
   f) wysokość zabudowy:
   - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m,
   - dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0m,
   - dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0m,
   g) poziom posadowienia parteru dla nowych budynków nie wyżej jak 0,6 m npt przy głównym wejściu do budynku,
   h) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: nie większa niż 15m,
   i) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk kolorystyka elewacji: dowolna, z wykluczeniem jaskrawych barw,
   j) parametry dachu:
   - kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
   - kąt nachylenia połaci głównych: 30° - 45°, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
   - pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta,
   - dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, w facjatach,
   k) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
   l) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
   - wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
   - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy, o ile spełniają warunki określone w przepisach odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych (dot. parametrów długości, wysokości);

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
   a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 800m^2,
   b) szerokość nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
   b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych, dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne związane z ew., prowadzoną działalnością;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,

b) w terenie 5.MN istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowu stanowiącego granice obszaru opracowania planu do ochrony i zachowania;

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie dotyczy;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazdy do terenów z drogi wewnętrznej 9.KDW,

b) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 1 miejsce/1 lokal mieszkalny i nie mniej jak 1 miejsce/50 m2 powierzchni użytkowej usług;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

4. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.U,MN o pow. ok. 0,35 ha

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 1 pkt. 2,

b) dopuszcza się lokalizację myjni samochodowej, stacji LPG, parkingu, urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy - wolnostojąca,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązującej linii zabudowy – nie wyznacza się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 0,7;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 25%;

f) wysokość zabudowy: do 9,0 m,

g) parametry dachu: kształt dachu: dowolny, w tym dopuszcza się dachy płaskie, dla dachów stromych nie określa się wymaganego położenia kalenicy względem pasa drogowego,

h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 800m^2,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 25m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną działalnością;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,

b) nakaz realizacji wzdłuż granicy z terenem 4.MN pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min. 5m;

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**: nie dotyczy;
7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy;
8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;
9) **Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:**
   a) dojazd do terenu: z drogi gminnej ul. Gdańskiej, ew. z dróg wewnętrznych 9.KDW,
   b) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników:
   - 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny,
   - 1 miejsce/ 5 osób zatrudnionych w usługach,
   - 1 miejsce/50 m^2 powierzchni użytkowej usługi, lecz nie mniej jak 1 miejsce;
   c) jeżeli wymagana wg wskaźników w lit b ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 6, min 1 stanowisko należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
10) **Zasady obsługi w zakresie systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;
11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;
12) **Stawka procentowa:** 30%.

5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.K o pow. ok. 0,01 ha
1) Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków: zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 1 pkt 4,
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację budowli związanych z funkcją terenu – gabarytów i geometrii obiektów nie określa się;
3) Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
   b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;
5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały,
6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w granicach terenu ustala się zakaz sytuowania budynków;
9) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi gminnej ul. Gdańskiej,
10) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;
11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;
12) Stawka procentowa: 0 %.

§ 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 8.KDW o pow. ok. 0,05 ha, 9.KDW o pow. ok.0,35 ha,

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi wewnętrznej;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8.KDW nie mniej niż 6m, 9.KDW nie mniej jak 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dla 9.KDW dopuszcza się na fragmencie ruch jednokierunkowy,

c) wyposażenie:

- dopuszcza się chodnik po jednej stronie jezdni,
- dopuszcza się przekrój jak dla ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielonej jezdni,
- dopuszcza się zieleń,

d) dostępność: bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w §6 uchwały;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały;

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu, przy ogólnej liczbie miejsc powyżej 6 min 1 stanowisko przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

§ 19.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....
Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne
.....

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr VIII/45/2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

RYSUNEK PLANU - w skali 1:1000
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMĘTOWO GRANICZNE, GMINA SMĘTOWO GRANICZNE

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr VIII/45/2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Smętowo Graniczne, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne**, r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 09.02.2015 r. do 03.03.2015 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 18.03.2015 r. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

.....
Przewodnicząca Rady Gminy Smętowo Graniczne

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr VIII/45/2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 ze zm.) Rada Gminy Smętowo Graniczne rozstrzyga, co następuje:

1. W uchwalanym planie miejscowym wskazuje się teren sportowo-rekreacyjnego istniejących boisk sportowych jako przestrzeń publiczną– jest to teren 1.US.
2. Uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością realizacji sieci magistralnych infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.
3. Realizacja niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przyłączy do sieci zewnętrznych odbywać będzie się kosztem i staraniem zainteresowanych inwestorów w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.
4. Nie projektuje się dróg publicznych w granicach opracowania planu.

.....
Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr VIII/45/2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne

Uchwała jest realizacją Uchwały Nr XXXI/244/2014 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne.

Opracowaniem planu miejscowego, objęty został fragment wsi Smętowo Graniczne o powierzchni około 4,47 ha. Obszar opracowania to teren w części zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w północnej części znajduje się boisko sportowe – pozostała część, otoczona rowem, jest dotychczas niezagospodarowana. Celem opracowania planu jest prawne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, są to tereny przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi sportowo-rekreacyjne. Ze względu na wysokie klasy bonitacyjne gruntów rolnych zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze wymagała sporządzenia planu miejscowego. W uchwalanym miejscowym planie na cele nierolnicze przeznacza się łącznie grunty rolne o pow. ok. 3,92 ha, w tym 1,6239 ha gruntów klas III, dla których w procedurze sporządzania planu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzją nr GZ.tr.057-602-648/14 z dnia 14 stycznia 2015 r.). Pozostałe grunty rolne to: grunty rolne klas III, na których zmianę przeznaczenia uzyskano zgody w dawnym, tzw. ogólnym, planie miejscowym gminy Smętowo Graniczne (ok.1,97 ha) oraz grunty zmieniające przeznaczenie wprost poprzez uchwalenie planu (ok. 0,32 ha).

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Przeprowadzono wymaganą ustawowo procedurę planistyczną oraz dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art.17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Gminy Smętowo Graniczne celem jego uchwalenia.