

Uchwała Nr XXX.../191/21

Rady Gminy Kwidzyn

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec, gmina Kwidzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/62/19 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 12 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec, uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn przyjętego Uchwałą Nr IX/43/11 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011 r. wraz ze zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o łącznej powierzchni 0,1448 ha, którego granice zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik numer 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik numer 3.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na funkcje mieszkaniowe.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **01.MN** – tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4.1. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia funkcji terenów w liniach rozgraniczających w postaci numeru identyfikacyjnego oraz rodzaju funkcji jednostki urbanistycznej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granicę strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Inne informacje nie będące ustaleniami planu:

- 1) numer działki ewidencyjnej;

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

- 1) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **plan** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1, ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 2;
- 5) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, ganki, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 7) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 8) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 9) **dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;

- 10) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połączeń wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
- 11) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połączeń względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 12) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;
- 13) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska.

§ 6.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Teren objęty przedmiotowym planem położony jest poza granicami obszarowych oraz punktowych form ochrony przyrody i środowiska, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Zasady dotyczące istniejących zadrzewień:
 - a) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom;
- 3) Wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną (drzewa, krzewy, żywopłoty, itp.) w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 4) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) Podczas realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) Na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) Należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

- 8) Nie dopuszcza się wprowadzania zmian oraz przekształcenia terenu, które mogłyby spowodować negatywny wpływ na działki sąsiednie, w tym wpływ wód powierzchniowych;
- 9) W przypadku prowadzonej działalności gospodarczej zasięg uciążliwości dla środowiska winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, 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.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren opracowania, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kwidzyn zlokalizowany jest w: *strefie ochrony konserwatorskiej „B” układu ruralistycznego wsi Rakowiec*. Ochronie podlegają historyczne elementy struktury przestrzennej wsi, w tym: historyczna zabudowa wraz z zielenią komponowaną; układ sieci dróg wraz z towarzyszącą im zielenią – aleje, szpalery; krajobrazowe ukształtowanie terenu. Dla nowej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej regionu (zgodnie z ustaleniami i parametrami określonymi w §13, ust. 2 i 3 niniejszej uchwały);
 - b) stosowanie form architektonicznych oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu (zgodnie z ustaleniami i parametrami określonymi w §6, ust. 3, pkt. 2 oraz §13, ust. 2 i 3 niniejszej uchwały);
 - c) zachowanie i ochrona zieleni komponowanej; dopuszcza się wszelki zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 2) W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.), przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla terenu urbanistycznego, o którym mowa w § 13 niniejszej uchwały;
- 2) Do wykończenia elewacji dopuszcza się zastosowanie takich materiałów jak m. in.: cegła, tynki mineralne i inne (w kolorach od białego do jasnych pasteli z wyłączeniem kolorów jaskrawych), drewno, kamień; nie dopuszcza się stosowanie sidingu PCV, blachy oraz kolorystyki nie nawiązującej do tradycyjnych materiałów;

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.

§7. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
 - 1) zaopatrzenia w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i innych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własności działki – odprowadzenie do gruntu powierzchniowe lub przez rozsączenie;
 - b) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.;
 - c) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie planowanej zabudowy z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł energii oraz instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 7) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;

8) obsługa telekomunikacyjna: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

3. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

Dostępność komunikacyjna w oparciu o urządzone i utwardzone drogi gminne zlokalizowane poza obszarem przedmiotowego planu: ulica Jaśminowa (dz. nr 383/15) oraz ulica Akacja (dz. nr 383/24);

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym **terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2) Na terenie planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani też obszary ochrony wód podziemnych podlegające przepisom ustawy Prawo wodne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

Na terenie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania nieruchomości.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Nie ustala się.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: **30%**.

Rozdział II

§ 13. Ustalenia szczególne dotyczące terenu 01.MN są następujące:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
2. Ogólne warunki urbanistyczne:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie usługi (działalność nieuciążliwa) zlokalizowanej na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielny budynek wolnostojącym (pomocniczym) o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków,
 - 3) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz w przypadku wprowadzenia usługi: 1 mp/na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - 2) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
 - 3) budynek mieszkalny należy sytuować kalenicą główną równoległe do osi drogi wewnętrznej (ulicy Akacyjowej), budynek pomocniczy kalenicą równoległe lub prostopadle do kalenicy budynku głównego;
 - 4) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 20%;
 - 5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4;
 - 6) dopuszczalna wysokość zabudowy: budynku głównego – maksymalnie 9,0 m, zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego;
 - 8) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego, dla zabudowy pomocniczej – nie ustala się;
 - 9) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla zabudowy pomocniczej – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 10) dopuszczalne rodzaje dachów wszystkich budynków: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych (dotyczy głównych połaci dachu), dwuspadowe;
 - 11) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla wszystkich budynków: 32⁰ – 45⁰;

- 12) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju – dachówki ceramiczna, betonowa lub materiały dachówko-podobne (w tym m. in. blachodachówka, blacha dachowa, itp.) w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu (wyklucza się kolory nie stosowane w materiałach tradycyjnych, w tym niebieski i zielony).
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami gminnymi (dz. nr 383/15 i 383/24), zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki;
3. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zasady zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6, ust. 1 niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z zapisami § 6, ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z zapisami § 11 niniejszej uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z zapisami § 10 niniejszej uchwały.
 - 2) nie dopuszcza się wtórnego podziału na działki budowlane, z wyjątkiem zapisów § 10, ust. 2 oraz przepisów odrębnych;
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z zapisami § 9 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji: zgodnie z zapisami § 7 i 8 niniejszej uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: nie ustala się.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego "osiedla gminnej zabudowy mieszkaniowej w Rakowcu" zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy Kwidzyn Nr XXXIX/177/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwidzyn.

§ 16. Uchwała podlega podaniu do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kwidzyn oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kwidzyn.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Sporkyński

