

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY MORZESZCZYN
z dnia

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego symbolem 39U w miejscowości Nowa Cerkiew

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 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) Rada Gminy Morzeszczyn uchwała, co następuje

§ 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morzeszczyn uchwalonego Uchwałą VIII/42/2015 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 24 czerwca 2015 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego symbolem 39U w miejscowości Nowa Cerkiew

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar określony granicami na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany na mapie do celów projektowych w skali 1:1000, którego integralną częścią jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morzeszczyn;
- 2) załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. Na ustalenia zmiany planu miejscowego składają się:

- 1) ustalenia tekstowe, w skład których wchodzi:
 - a) ustalenia ogólne,
 - b) ustalenia szczegółowe;
- 2) rysunek zmiany planu stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I **Ustalenia ogólne**

§ 5. Definicje użytych pojęć w ustaleniach zmiany planu są następujące:

- 1) uchwała – niniejsza uchwała;
- 2) teren – część obszaru objętego zmianą planu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu oznaczony numerem porządkowym i symbolem;
- 3) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) kondygnacja – kondygnacja nadziemna, również poddasze użytkowe;
- 5) powierzchnia zabudowy – określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) granice obszaru objętego zmianą planu, który to obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Nowa Cerkiew ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej od cmentarza;
- 6) obiekty objęte ochroną;

- a) budynek mieszkalny nr 34 – na podstawie ustaleń zmiany planu,
 - b) budynek mieszkalny nr 35 – ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku zmiany planu nie są ustaleniami zmiany planu i mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Na terenie objętym zmianą planu miejscowego, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się przeznaczenie terenu **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Ustala się oznaczenie terenu, o których mowa w ust. 1 następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi występującymi w następującej kolejności:

- 1) liczba – określająca numer porządkowy;
- 2) litery – określające przeznaczenie terenów.

§ 8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z parametrami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) na terenie zmiany planu mogą występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne; w przypadku ich uszkodzenia w obrębie projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje naprawa i modernizacja tych urządzeń w sposób zachowujący spójność systemu drenażowego całego obszaru i nie powodujący szkód na obszarach przyległych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) przy ocenie oddziaływania na środowisko projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacji nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 7) informuje się inwestorów o obowiązku zapewnienia ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

§ 10. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar zmiany planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Nowa Cerkiew ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
- 2) ochronie podlega historyczny układ zabudowy (usytuowanie obiektów kalenicą równoległą do drogi), historyczne obiekty (obiekt mieszkalny nr 34 i 35), naturalne ukształtowanie terenu (w tym zakaz mikroniwelacji);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, banerów na ogrodzeniach i budynkach, dopuszcza się szyldy o powierzchni max 1m² związane z prowadzoną na miejscu działalnością dopasowane do wystroju elewacji (detal architektoniczny nie może być przesłonięty), w przypadku występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek mieszkalny nr 35 ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku zmiany planu; ochronie podlega kształt i historyczne pokrycie dachu, bryła, historyczny wystrój elewacji (w tym kształt i podział otworów okiennych i drzwiowych); obowiązuje zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej (z zachowaniem podziałów) lub zachowanych przekazów ikonograficznych; zakaz nadbudowy obiektów chronionych; dopuszcza się przebudowę ww. obiektu; przebudowa nie może niwelować elementów chronionych budynku, rozbudowa winna być dopasowana pod względem kształtu, proporcji, formy i wystroju elewacji do głównej bryły budynku i nie może dewaluować wartości zabytkowych obiektu; w przypadku rozbiorczy (w sytuacji utraty wartości historycznych i

katastrofального stanu zachowania potwierdzonego ekspertyzą przez uprawnionego specjalistę, po uprzedniej inwentaryzacji oraz analizie stanu zachowania) dopuszcza się odbudowę obiektu oraz należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu, rodzaj użytych materiałów w celu umożliwienia odtworzenia ww. obiektu np. na podstawie źródeł ikonograficznych;

- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek mieszkalny nr 34 – jak na rysunku zmiany planu; ochronie podlega kształt i historyczne pokrycie dachu, bryła, historyczny wystrój elewacji (w tym kształt i podział otworów okiennych i drzwiowych); dopuszcza się przebudowę i rozbudowę ww. obiektu; przebudowa i rozbudowa nie mogą niwelować elementów chronionych budynku, rozbudowa winna być dopasowana pod względem formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu do obiektu o wartościach historycznych – kulturowych, współtworząc charakter zabudowy wsi;
- 6) wszelka działalność wymagająca naruszenia struktury gruntu wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiekcie ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz w obszarze zabytkowym podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom prawa budowlanego dotyczących obiektów i obszarów zabytkowych.

2. Ze względu na ochronę krajobrazu kulturowego gminy Morzeszczyn ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetowych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890).

§ 12. 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) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Nowa Cerkiew ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia jak w § 10 ust 1,
- 2) w części terenu objętej strefą ochronną cmentarza wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i działalność gospodarczą wymagającą składowania i przechowywania żywności.

§ 13. 1. Ustala obowiązującą linię zabudowy określone na rysunku zmiany zlokalizowaną wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 01 MN,U.

2. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogową terenu: dojazd z terenów oznaczonych symbolem 16KDL i 18KDX, położonych poza granicami zmiany planu na terenie obowiązującego planu;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) min. 2 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej,
 - c) min. 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych należy zapewnić według przepisów odrębnych dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) z urządzeń indywidualnych lub sieci gazowej;
 - b) zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno) oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 3) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

- b) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych zgodna z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków uściślonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w znajdujących się na posesjach urządzeniach, służących do zbierania odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - b) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;
- 7) na obszarze zmiany planu dopuszcza się budowę, przebudowę lub modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 8) na obszarze zmiany planu dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej na granicy działek.

§ 16. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem dotychczasowego użytkowania.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 18. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz stawki procentowe zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu **01 MN,U**, o którym mowa w § 7, wydzielonego na rysunku liniami rozgraniczającymi, znajdującego się na Załączniku nr 1 do uchwały są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: minimalny: 0,1, maksymalny: 0,9,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu,
 - e) wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków (na działkach nr od 105 do 108 i 109/2) jak w stanie istniejącym,
 - wysokość nowych budynków – do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym – max. 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy;
 - f) poziom posadowienia parteru: max. 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
 - g) wysokość garaży: nie więcej niż 6,0 m,
 - h) budynki garażowe zaleca się lokalizować w głębi działki za głównym budynkiem o funkcji mieszkalnej, przy czym zalecenie nie dotyczy lokalizacji nowego obiektu we wskazanym miejscu budynku historycznego oznaczonym na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy;

- i) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych ok. 30° ze ściankami kolankowymi o wysokości do 1,2 m, dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 40 – 45°;
 - usytuowanie kalenic – równoległe do terenu oznaczonego symbolem 16 KDL położonego poza granicami zmiany planu na terenie obowiązującego planu, w przypadku lokalizacji budynku przy terenie 16 KDL;
 - lub równoległe do oznaczonego symbolem 18 KDX położonego poza granicami zmiany planu na terenie obowiązującego planu, w przypadku lokalizacji budynku przy terenie 18 KDX;
 - j) w elewacjach preferuje się stosowanie:
 - tynków białych z elementami drewnianymi,
 - tynków o jasnych kolorach z fakturą,
 - cegły i cegły z elementami ścian ryglowych.
 - szalowanie szczytów,
 - podziałów pomiędzy kondygnacjami,
 - stolarki drewnianej o tradycyjnych, symetrycznych podziałach,
 - podmurówek z kamienia lub cegły w kolorach naturalnych;
 - k) dla ogrodzeń ustala się max. wysokość do 1,5 m, formę ażurową z zastosowaniem materiałów typu kamień, drewno, cegła, metal;
 - l) na terenie zmiany planu objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Nowa Cerkiew ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej nie dopuszcza się stosowania w elewacjach sidingu, materiałów typu PCV, blachy oraz jaskrawej kolorystyki;
 - m) do krycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę w kolorach naturalnych; dopuszcza się stosowanie gontu;
 - n) minimalna powierzchnia nowoprojektowanych działek dla zabudowy: nie ustala się;
 - o) minimalna szerokość frontów nowo projektowanych działek: nie ustala się;
 - p) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
 - q) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu zlokalizowane wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 01 MN,U;
 - r) wydzielenie obszaru pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: dopuszcza się;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie dotyczy w myśl przepisów odrębnych,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa: z terenów oznaczonych symbolem 16KDL i 18KDX, położonych poza granicami zmiany planu, na terenie obowiązującego planu;
 - b) miejsca postojowe zapewnić na działce w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami w § 14 pkt 2,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zapewnić dostęp do tras infrastruktury technicznej dla zarządzających sieciami,
 - b) w części terenu objętej strefą ochronną cmentarza wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych i działalność gospodarczą wymagającą składowania i przechowywania żywności.
- 6) stawka procentowa: 10%, zgodnie z § 17 uchwały.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 20. Tracą moc ustalenia Nr XXXIII/199/2006 Rady Gminy w Morzeszczynie z dnia 6 kwietnia 2006 r. (opublikowanej w Dz. U. Woj. Pom. nr 14 z dnia 23 stycznia 2006, poz. 934) w zakresie obszaru objętego zmianą planu.

§ 21. Zobowiązuje się Wójt Gminy Morzeszczyn do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi;
- 2) publikacji uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 21, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Morzeszczyn